

BP Immobilienbewirtschaftung 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR, ZPO / Garantieren
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

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

5 Immobilienbewirtschaftung mündlich

- Musterfall



**BP Immobilienbewirtschaftung 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Teilprüfung: Recht; OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	OR Allgemeiner Teil	30	3
B	OR Besonderer Teil	20	8
C	ZPO / Garantien	10	12
Total		60	

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	
Anita Frei hat mit der Gemeinde Z vertraglich vereinbart, dass sie mit ihrem Badminton-Club jeden Montag- und Donnerstagabend die Turnhalle des Gemeindeschulhauses für die Trainings benutzen kann. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch.				
Es handelt sich um ein öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch diese Vereinbarung ist eine Obligation entstanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Anita Frei, bzw. der Club, ist gleichzeitig Schuldner und Gläubiger bei diesem Vertragsverhältnis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei diesem Vertrag handelt es sich um ein einseitiges Vertragsverhältnis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Kurt und Madelaina Szalontay interessieren sich für ein Fahrzeug. Der Autohändler macht ihnen ein Angebot. Sie können sich aber nicht gleich entscheiden. Ohne weitere Abmachung mit dem Autohändler verlassen sie das Geschäft. Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptung richtig und welche falsch sind.				
Ein Vertrag ist hier nicht zustande gekommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Autohändler ist an sein Angebot gebunden, bis dieses von den Ehegatten abgelehnt wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Diese Offerte wäre nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich gemacht worden wäre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Dieser Vertrag hätte von Gesetzes wegen schriftlich abgeschlossen werden müssen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe A3</p> <p>Petra Steinberger bestellt am 19. November 2016 bei der Polster AG für ihr Schlafzimmer ein Bett aus Eichenholz mit zwei Nachttischen zum Preis von CHF 12'450.00. Im Januar 2017 wollte die Polster AG ein Bett aus Kirschbaumholz mit entsprechenden Nachttischen liefern. Petra Steinberger hat die Annahme verweigert.</p> <p>Beantworten und begründen Sie die nachfolgenden Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel.</p> <p>a) Durfte Petra Steinberger die Annahme verweigern? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>b) Petra Steinberger befürchtete, dass sie in sog. Annahmeverzug kommt. Erklären Sie, ob ihre Angst zu Recht bestand.</p>	10	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
	2	

Ergänzung des Sachverhaltes:

Die Polster AG hat das gelieferte Kirschholzbett wieder mitgenommen. Zwischenzeitlich hat Petra Steinberger die gleiche Bett- und Nachttischkombination zu einem Aktionspreis von CHF 9'500.00 bei einem anderen Lieferanten gesehen. Wie hat Petra Steinberger vorzugehen, wenn

- a) über den Liefertermin nichts vereinbart war;
- b) als Liefertermin der 8. Februar 2017 vereinbart worden ist;
- c) die Polster AG gegenüber Petra Steinberger anlässlich ihres Anrufes am 26. Januar 2017 erklärt, sie könne das Bett nicht mehr liefern.

Lösung:

a)

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

.....

.....

2	
2	
2	

<p>Aufgabe A4 Sie renovieren Ihr Einfamilienhaus. Beim Aufstellen des Gerüstes fällt einem Mitarbeiter der Gerüstefirma eine Eisenstange aus der Hand. Sie touchiert Ihr Auto und das Auto des Nachbarn. Bei den Fahrzeugen entsteht ein Schaden in der Höhe von CHF 3'000.00.</p> <p>a) Gestützt auf welche Grundlagen fordern Sie von der Gerüstfirma Schadenersatz?</p> <p>b) Wie nennt man die Anspruchsgrundlage, auf welche Ihr Nachbar seine Forderung stützt?</p> <p>c) Prüfen Sie alle Voraussetzungen und zeigen Sie auf, wie die Chancen stehen, dass Ihr Nachbar seine Forderung gegenüber der Gerüstbaufirma durchsetzen kann.</p>	<p>10</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

Aufgabe A5 Der Postbote Werner Kugler rutscht auf dem Grundstück von Heinrich Malters unglücklich auf einer Eisfläche aus und bricht sich das Bein. Wie nennt man diese Art der Haftung?	6	
Frage 1:	2	
Wodurch unterscheidet sie sich von der Haftung nach Art. 41 OR?		
Frage 2:	1	
Nennen Sie drei weitere Haftungen dieser Art?		
Frage 3:	3	

B) OR Besonderer Teil

20 Punkte

Bewertung Fragegruppen 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	
Claudia (18-jährig) möchte ihrer besten Freundin Ruth (16-jährig) einen Ring aus ihrer entworfenen Kollektion geben, weil sie von ihr moralisch während der Arbeit unterstützt wurde.				
Wenn Ruth den Ring gleich annimmt, kommt zwischen den beiden ohne weiteres ein Vertrag zustande.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nimmt Ruth den Ring sogleich an, müsste ein solcher Vertrag von Gesetzes wegen schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Würde Claudia Ruth nur versprechen, dass sie einen Ring erhalten werde, müsste der Vertrag schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ruth kann den Ring gar nicht annehmen, weil sie noch nicht volljährig ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe B2			2	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig bzw. falsch?				
Der einfache Auftrag im Sinne von Art. 394ff. OR ist erfüllt, wenn am Ende ein Erfolg ausgewiesen wird	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Jeder einfache Auftrag muss von Gesetzes wegen schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die Auflösung eines Auftragsverhältnisses muss eine Kündigungsfrist vereinbart werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird ein Auftrag zu Unzeit beendet, kann dies eine Schadenersatzpflicht auslösen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe B3 Karl Milic erteilt der Treppen GmbH den Auftrag, in seinem Bauernhaus die alte Treppe zu ersetzen. Dabei soll der Treppenbauer darauf achten, dass die Treppenstufenhöhe aus ästhetischen Gründen nicht mehr als 19cm beträgt. Ein Nachmessen der Stufen nach getaner Arbeit ergibt, dass die Höhe 19.5 cm beträgt.</p> <p>a) Um was für einen Vertrag handelt es sich? b) Wodurch unterscheiden sich Auftrag und Werkvertrag? c) Welche Rechte stehen Karl Milic grundsätzlich zu und wie hat er vorzugehen, um diese zu wahren? Geben Sie die relevanten Gesetzesartikel an. d) Was würde sich in Bezug auf die Mängelrechte ändern, wenn die Parteien im Vertrag die Anwendung der SIA-Bestimmungen vereinbart hätten?</p>	<p>8</p>	
<p>Lösung:</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>4</p>	
<p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

Aufgabe B4

Myrta und Boris Zogoba möchten ihr Einfamilienhaus verkaufen. Es gibt bereits mehrere Interessenten. Um einen davon an sich zu binden, schreiben sie auf einem A4-Blatt ihren Namen und den Namen des Interessenten, Beat Knopf, den Kaufpreis sowie den Beschrieb des Grundstückes und das Kaufinteresse des Interessenten auf. Alle drei unterzeichnen das Papier.

- a) Um was für einen Vertrag handelt es sich? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der gesetzlichen Bestimmungen.
- b) Erläutern Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung, ob dieser Vertrag gültig ist.

8

Lösung:

a)

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

1

3

<p>Ergänzung des Sachverhaltes: Angenommen, der obige Vertrag sei gültig abgeschlossen worden und das Grundstück im Anschluss auch tatsächlich an Boris Knopf rechtmässig verkauft und übertragen worden: Boris Knopf stellt nach 4 ½ Jahren fest, dass das Grundstück nicht die von den Verkäufern zugesicherten und im Vertrag aufgenommenen Masse aufweist. a) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten Bestimmungen auf, welche Rechte ihm zustehen und worauf er insbesondere zu achten hat.</p>		
<p>.....</p>	4	

C) ZPO, Sicherheiten und Verjährung 10 Punkte

Aufgabe C1	2	
Welche Art von Sicherungsmittel liegt hier vor? Maurin bittet seinen Vater, seinem Vermieter für zwei Monate die Miete zu bezahlen, was dieser tut. Lösung:	0.5	
Die Heat AG wird gemäss Vertrag CHF 12.000.00 bezahlen müssen, wenn sie die Heizanlage nicht pünktlich liefert. Lösung:	0.5	
Susi möchte Claudia das Auto verkaufen. Da sie nicht sicher ist, ob Claudia den Kaufpreis bezahlen kann, soll sich Claudias Ehemann im Vertrag mitverpflichten. Lösung:	0.5	
Mirjam zahlt ihrer ehemaligen Arbeitgeberin CHF 10'000.00, weil sie eine neue Anstellung im gleichen Kanton angenommen hat. Lösung:	0.5	

Aufgabe C2 Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?			2	
Die Zivilprozessordnung regelt das Verfahren im Zivilrecht für alle Kantone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Parteien können vertraglich vereinbaren, dass keine der Bestimmungen der Zivilprozessordnung auf ihr Vertragsverhältnis angewendet wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Von den in der Zivilprozessordnung festgelegten Gerichtsständen kann abgewichen werden, sofern sie nicht zwingend sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Zivilprozessordnung ist auch das massgebliche Gesetz für Verhandlungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C3 Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch			2	
Die Schlichtungsbehörde kann unter gewissen Umständen auch ein Urteil fällen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter kann sich vor Schlichtungsbehörde vertreten lassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es kann vorkommen, dass mietrechtliche Schlichtungsstellen mit zwei Mieter-, aber ohne Vermietervertreter besetzt sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Neben dem Schlichtungsverfahren kennt die Zivilprozessordnung nur noch ein Verfahren: Das ordentliche Verfahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C4 Bestimmen Sie, ob nachfolgende Aussagen zur Verjährung richtig oder falsch sind.			4	
Eine Verjährungsfrist kann stillstehen oder unterbrochen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Anerkennung einer Forderung durch den Schuldner bewirkt keine Unterbrechung der Verjährung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Alle Forderungen aus Handwerksarbeiten verjähren nach 10 Jahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Steht die Verjährungsfrist still, beginnt sie nach dem Stillstand von vorne zu laufen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Verjährungsfrist beginnt nach Abnahme der Arbeit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Verjährungseinrede muss vor Gericht geltend gemacht werden, sonst wird die Verjährung nicht beachtet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Auf die Verjährungseinrede kann verzichtet werden..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Unterbrechung der Verjährung wirkt auch gegenüber einem Solidarschuldner.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



**BP Immobilienbewirtschaftung 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Teilprüfung: Recht; Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Übersicht Recht

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

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

A) Das Schweizerische Steuersystem 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1/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 A1		4	
Der kanadische IT-Spezialist James Miller zieht mitsamt Haushalt, Sohn und Hund in die Schweiz um hier IT-Dienstleistungen für Immobiliengesellschaften anzubieten. Interessiert am föderalistischen System der Schweiz hat er ein wenig recherchiert und löchert Sie anlässlich der Unterzeichnung des Mietvertrages über eine Wohnung mit Fragen. Beurteilen Sie, ob seine nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.			
Der Bund hat die Steuerhoheit bei Zöllen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kantone und Gemeinden haben die Steuerhoheit bei Erbschaftssteuern.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hundesteuern werden vom Bund erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Liegenschaften Steuer hat der Bund Steuerhoheit.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerrecht ist ein Teil des Privatrechts, weil Privatpersonen Steuern zahlen müssen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Steuersubjekt gibt Antwort auf die Frage: Wer ist steuerpflichtig?	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Neutrallasten gehören zu den öffentlichen Lasten.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für Kausalabgaben erhält man keine direkte Leistung des Staates.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Mehrwertsteuer **16 Punkte**

Aufgabe B1			4	
James Miller plaudert weiter über Steuern. Welche seiner nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer in der Schweiz richtig bzw. falsch?				
Steuerpflichtige Person ist der Konsument.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrwertsteuer ist eine indirekte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST funktioniert nicht über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST bezweckt die fiskalische Belastung des Verbrauchs von Gütern und Dienstleistungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vorsteuerabzug dient dazu, den steuerentlasteten Verbrauch von Gütern/Dienstleistungen im gewerblichen Bereich zu gewährleisten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Option reduziert die Schattensteuerbelastung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Option für die Vermietung von Liegenschaften ist ausschliesslich für private Zwecke zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die jeweiligen Kantone legen fest, welche Leistungen freiwillig versteuert werden dürfen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2 Nach welchen Grundsätzen müssen im mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmen von James Miller die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen geführt werden (1 Punkt) und welches ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG (1 Punkt)?	2	
.....	2	
Aufgabe B3 James Miller möchte für sein mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen bei Ihnen Büroräume zum gewerblichen Gebrauch mieten. Ihre Immobilienverwaltung ist ebenfalls mehrwertsteuerpflichtig. Folgende Angaben stehen Ihnen zur Verfügung: Monatsmiete (exkl. MWST): CHF 4'000.00 Vorsteuerbelastete Kosten für die Reinigung während eines Jahres CHF 12'960.00 inkl. MWST (wird bei der Preiskalkulation berücksichtigt) James Miller Unternehmen rechnet nach der effektiven Methode ab und ist somit zum vollen Vorbesteuer Bezug berechtigt. Der Mietvertrag wird optiert. Berechnen Sie die zu zahlende Jahresmiete (5 Punkte).	6	
.....	5	
Zusatzfragen: Ist es für die Option relevant, ob es sich beim Mieter um eine mehrwertsteuerpflichtige Person handelt (0.5 Punkte)?	0.5	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	0.5	
Ergibt die Option im vorliegenden Fall für das Unternehmen von James Miller einen finanziellen Vorteil (0.5 Punkte)?	0.5	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	0.5	

Aufgabe B4 Aus welchen beiden Abrechnungsarten kann James Miller für sein mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen wählen (1 Punkt) und welche davon gibt es nur auf Antrag (1 Punkt)?	2	
.....	2	

Aufgabe B5 James Millers mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen wird im 1. Quartal 2018 einen Umsatz von CHF 240'000 (exkl. 8% MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von CHF 2'510.00 erfassen. Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen?	2	
.....	2	



**BP Immobilienbewirtschaftung 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Teilprüfung: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Sachenrecht	2	4
A4	Sachenrecht	2	4
B1	Sachenrecht etc.	14	5 f.
B2	Sachenrecht	13	8 f.
C	Sachenrecht, Grundbuch	5	10 f.
Total		40	

A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1 - Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung		2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?			
Der 5. Teil des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ist das Obligationenrecht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Planungs- und Baurecht gehört zum öffentlichen Recht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vom dispositiven Recht kann durch eine vertragliche Vereinbarung abgewichen werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn der Turnverein die Turnhalle der Gemeinde mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

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

Aufgabe A3 - Sachenrecht			2	
Sven arbeitet als freier Mitarbeiter als Velokurier. Er leiht während seinen Auslandsferien sein Fahrrad seinem Kollegen Mario aus. Als er wieder zu Hause ist, trifft er zufälligerweise Marcel, welcher ihm sein soeben gekauftes Velo zeigt. Es stellt sich heraus, dass es sich um jenes handelt, welches Sven Mario ausgeliehen hat.				
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Wenn Marcel gutgläubig das Velo von Mario gekauft hat, ist er in seinem Erwerb geschützt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sven darf Marcel das Velo abnehmen, gegebenenfalls unter Zuzug der Polizei.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn Marcel beim Kauf gewusst hat, dass Sven der Eigentümer des Velos war, kann Marcel von Sven den an Mario bezahlten Kaufpreis verlangen, bevor er das Velo an Sven zurückgibt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Velo muss auf jeden Fall an Sven zurückgegeben werden, da es sich beim Velo um ein Kompetenzgut handelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4 - Sachenrecht			2	
Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Lausanne. Darin mietet der 24-jährige Marc seit fünf Jahren eine 1½-Zimmerwohnung. Nun zieht er mit seiner Freundin zusammen in eine 4 ½-Zimmerwohnung nach Martigny. Da Marc in Lausanne noch ein Jahr studieren wird, behält er die Wohnung in Lausanne.				
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Marc hat nun seinen Wohnsitz in Martigny.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Marc ist handlungsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Marc konnte damals als 19-jähriger den Mietvertrag alleine abschließen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Marc hat vor 2 Jahren ein Start-up-Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Sitz der Gesellschaft ist in Lausanne. Das Domizil ist die Adresse seiner gemieteten 1 ½-Zimmerwohnung. Die Statuten ändert Marc nie. Nach Abschluss seines Studiums gibt Marc seine Wohnung in Lausanne auf.			2	
Die GmbH hat ihren Sitz in Lausanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B) Fallbeispiele im Sachenrecht 27 Punkte

<p>Aufgabe B1 – Sachenrecht etc. Marcel Huber (Bürgerort: Zürich) und Lars Schröder (deutscher Staatsangehöriger) sind die einzigen Aktionäre der „Huber & Schröder AG“, mit Sitz in Zürich. Einziges Aktivum dieser Aktiengesellschaft ist eine Eigentumswohnung in der Züricher Altstadt. In welcher Eigentumsform ist die Aktiengesellschaft im Grundbuch eingetragen?</p>	14	
<p>Frage 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>Lars Schröder hat vor nach New York (USA) auszuwandern und möchte daher seine Aktien an der „Huber & Schröder AG“ verkaufen. Hat Marcel Huber von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an diesen Aktien?</p>		
<p>Frage 2:</p> <p>.....</p>	1	
<p>Marcel Huber und Lars Schröder haben sich nun darauf geeinigt, dass Marcel Huber die Aktien der „Huber & Schröder AG“ von Lars Schröder abkauft. Zur Bestimmung des Kaufpreises haben sie die Wohnung schätzen lassen. Welcher Form bedarf der Kaufvertrag über die Aktien?</p>		
<p>Frage 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Es zeigt sich, dass Lars Schröder durch den vereinbarten Kaufpreis beim Aktienverkauf einen Gewinn realisiert. Diesbezüglich wird Marcel Huber von seinem Rechtsanwalt vor einer möglichen Rechtsfolge gewarnt.</p> <p>Was ist diesbezüglich das finanzielle Risiko (Stichwort: gesetzliches Pfandrecht) für den späteren Alleinaktionären Marcel Huber?</p>		
<p>Frage 4:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>Wie kann er sich vom erwähnten finanziellen Risiko schützen (2 Möglichkeiten auflühren)?</p>		
<p>Frage 5:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>Mit dem Kaufvertrag über die Aktien wird Lars Schröder ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an der Eigentumswohnung eingeräumt.</p> <p>Welcher Form bedarf die vertragliche Vereinbarung über die Einräumung des Vorkaufsrechts?</p>		
<p>Frage 6:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht höchstens vereinbart werden? Geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an.</p>		
<p>Frage 7:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Im Vertrag ist vorgesehen, das Vorkaufsrecht im Grundbuch vormerken zu lassen. Die Vormerkung ist jedoch nie veranlasst worden.</p> <p>Was bedeutet dies für den vorkaufsberechtigten Lars Schröder?</p>		
<p>Frage 8:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Drei Jahre nachdem Lars Schröder seine Aktien verkauft hat, veräussert die „Huber AG“ (vormals „Huber & Schröder AG“) die Eigentumswohnung in der Zürcher Altstadt. Lars Schröder, nun wieder in seiner Heimatstadt Hannover (Deutschland) wohnhaft, möchte vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Die Wohnung will er für Anlagezwecke halten und vermieten.</p> <p>Der zuständige Grundbuchverwalter verweigert den Eintrag der Eigentumsübertragung, weshalb?</p>		
<p>Frage 9:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Aufgabe B2 – Sachenrecht</p> <p>Witwe Rosa Zwahlen hat die Nutzniessung an der von ihr bewohnten 2-Zimmerwohnung samt Garageneinstellplatz in der Unterniveaugarage. Eigentümerin ist ihre Tochter Karin Gamper-Zwahlen.</p> <p>Wegen gesundheitlichen Beschwerden muss Rosa Zwahlen den Führerausweis abgeben und ihr Auto verkaufen. Den Garageneinstellplatz möchte sie nun ihrem Nachbarn Markus Schenk vermieten.</p> <p>Darf Rosa Zwahlen ohne Zustimmung ihrer Tochter den Mietvertrag abschliessen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p>13</p>	
<p>Frage 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>Erklären Sie anhand von 6 Merkmalen, was eine Nutzniessung ist.</p>		
<p>Frage 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>6</p>	

<p>Rosa Zwahlens Gesundheitszustand verschlechtert sich weiter. Sie muss in ein Pflegeheim umziehen.</p> <p>Karin Gamper-Zwahlen möchte nun die Eigentumswohnung verkaufen. Der Käufer will jedoch die Nutzniessung nicht übernehmen. Rosa Zwahlen ist mit der Löschung der Nutzniessung einverstanden. Der Kaufpreis für die Wohnung zahlt der Käufer an Karin Gamper-Zwahlen abzüglich dem Wert der Nutzniessung. Dieser Betrag wird auf ein Konto von Rosa Zwahlen überwiesen.</p> <p>Wie heisst die Bewertung der Nutzniessung und aufgrund welcher Angaben erfolgt diese?</p>		
<p>Frage 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	3	

<p>Kurz vor Vertragsunterzeichnung stirbt die Nutzniessungsberechtigte Rosa Zwahlen. Was hat dieser Todesfall zur Folge bei der Abrechnung der Kaufpreiszahlung?</p>		
<p>Frage 4:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

C) Allgemeine Fragen **5 Punkte**

<p>Aufgabe C – Sachenrecht, Grundbuch</p> <p>Bauer Alois Brunner hat vor 5 Jahren der Bergbahnen Skiparadies AG das Bau-recht für eine Seilbahnstütze samt Überfahrrecht auf seinem landwirtschaftlich ge-nutzten Land erteilt. Dieses Recht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu-gunsten des Grundstücks der Bergbahnen Skiparadies AG, auf welchem die Tal-station steht, zu Lasten Brunners Grundstück eingetragen worden.</p> <p>Als Gegenleistung ist vereinbart worden, dass Alois Brunner während 10 Jahren je 5 Saisonkarten für das gesamte von der Bergbahnen Skiparadies AG betriebene Skigebiet erhält (für sich selbst, für seine Ehefrau und die drei Kinder).</p> <p>Die Bergbahnen Skiparadies AG gehen nun kurz nach Saisonschluss in Konkurs. Der Konkursverwalter veräussert im Spätsommer die Grundstücke an die Berg-bahnen Snowfun AG. Die Bergbahnen Snowfun AG ist nicht bereit, Alois Brunner und seiner Familie für die kommende Wintersaison Saisonkarten ohne Zahlung des Abopreises abzugeben.</p>	5	
--	----------	--

<p>Handelt die Bergbahnen Snowfun AG korrekt? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>Frage 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
--	----------	--

<p>Was würden Sie Alois Brunner raten?</p> <p>Frage 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
---	----------	--

In welcher Situation hat Alois Brunner das Recht, die Löschung der Dienstbarkeit zu verlangen?		
Frage 3:	2	

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2017
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsteil: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton meiner 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.

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Grundlagen Bautechnik	60	3
B	Aufgabengruppe Planungsrecht	14	25
C	Aufgabengruppe Baurecht	16	31
	Total	90	

A) Aufgabengruppe Grundlagen Bautechnik 60 Punkte

Thema Pläne

<p>Aufgabe A1 In einem Bauprojekt werden viele Pläne erstellt. Es ist wichtig, dass die Pläne alle notwendigen Angaben haben und entsprechend für alle verständlich erstellt werden. Jeder Plan benötigt einen entsprechenden Plankopf, welcher wichtige Informationen enthält.</p> <p>a) Nennen Sie 6 wichtige Angaben, welche in einem Plankopf erwähnt werden müssen</p> <p>b) In welcher SIA Norm werden die Herstellung und Verwendung von Plänen abgehandelt? Nennen Sie die korrekte Nummer und den korrekten Titel.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte. b) richtige Antwort 1 Punkt.</p>	4	
<p>Lösung:</p> <p>a) Wichtige Angaben im Plankopf:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>b) SIA Norm (Nummer und Name):</p> <p>-</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>1</p>	

<p>Aufgabe A2 In dieser SIA Norm (sh. Frage A1) werden auch Sinnbilder und Schraffuren erwähnt und gezeigt.</p> <p>a) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen für was diese benötigt werden.</p> <p>b) Zeichnen Sie zwei typische Schraffuren auf, welche im Bauwesen oft verwendet werden und benennen sie diese mit dem korrekten Fachbegriff.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) richtige Antwort 1 Punkt b) pro richtige Antwort je 1 Punkt (Schraffur und Bezeichnung)</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>a) Erläuterung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Schraffurbeispiele:</p> <p></p> <p></p>	1	
	1	
	1	

<p>Aufgabe A3 Im Bauwesen gibt es verschiedene Planarten. Der Grundriss Werkplan Mst. 1:50 ist ein wichtiger Plan.</p> <p>a) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen detailliert um was für einen Plan es sich dabei handelt.</p> <p>b) Nennen Sie 4 wichtige Angaben welche auf diesem Plan dargestellt werden müssen.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) richtige Antwort 1 Punkt. b) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>a) Erläuterung Grundriss Werkplan Mst. 1:50:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>b) 4 wichtige Angaben welche auf diesem Plan dargestellt werden müssen:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p>	0.5	
	0.5	
	0.5	
	0.5	

Thema Verbände und Publikationen

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A4

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A4			3	
Brachenverbände und Publikationen und deren Bedeutung im Bauwesen:				
Der BKP wird als Berechnungsmethode für den KV (Kostenvorschlag) verwendet.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) setzt Standards in Planung und Ausführung. Diese Standards sollen ein aufeinander abgestimmten Informationsaustausch ermöglichen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Elementkostengliederung (EKG) ist ein Instrument für die Auswertung von Kosten (Kennwerte für Kostenschätzungen).	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Elementkostengliederung geht von 1-9 (1 Grundstück, 2 Gebäude, 3 Betriebseinrichtungen etc.)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der NPK ist eine genormte Grundlage zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die bfu erstellt Verordnungen und Richtlinien zur Arbeitssicherheit. Verstösse gegen solche Verordnungen können zivilrechtliche Strafmassnahmen zur Folge haben.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Thema Gebäudeaufbau / Konstruktion / Gebäudehülle

<p>Aufgabe A5 Ein Gebäude können auf Grund der verschiedenen Hauptkonstruktionsarten unterschieden werden. Benennen Sie die 4 wichtigsten Konstruktionselemente mit korrektem Fachbegriff. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung:</p>		
<p>Hauptkonstruktionselement:</p>	0.5	

<p>Aufgabe A6 Gebäude können aufgrund der Hauptkonstruktionsarten unterschieden werden (sehen Sie dazu die Aufgabe A5). Erläutern Sie an Hand von zwei verschiedenen Hauptkonstruktionsarten aus Aufgabe A5, deren zwei wichtigsten Unterschiede. In der Antwort müssen Sie die zwei gewählten Hauptkonstruktionsarten angeben. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 1 Punkt.</p>	2	
	<p>Lösung:</p> <p>Wesentliche Unterschiede zwischen:</p> <p>.....und.....</p> <p>-</p> <p>-</p>	1 1

Aufgabe A7

Die untenstehende Skizze zeigt einen Schnitt durch einen Aussenwandaufbau.

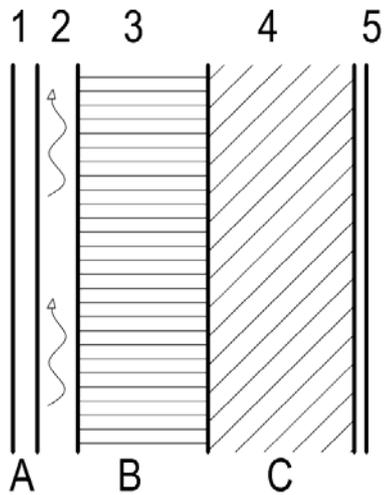
- a) Um welche Art Aussenwandkonstruktion handelt es sich bei dieser Zeichnung? Benennen Sie diesen mit korrektem Fachbegriff.
- b) Benennen Sie die Schichten 1-5 mit korrektem Fachbegriff.
- c) Beschreiben Sie die Funktionen welche die Schichten A, B und C erfüllen müssen.

Bemerkung:

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

5

Skizze Aussenwandaufbau



Lösung:

a) Aussenwandkonstruktion:

-

1

b) Schichten 1-5:

1.

0.5

2.

0.5

3.

0.5

4.

0.5

5.

0.5

c) Funktion der Schichten A-C:

A.

0.5

B.

0.5

C.

0.5

<p>Aufgabe A8 Eine Steil- oder Flachdachkonstruktion besteht aus mehreren Schichten. Jede Schicht muss ihre Funktion erfüllen, damit keine Schäden entstehen. Die Dampfsperre hat zwei wichtige Funktionen zu erfüllen. Beschreiben Sie diese beiden Funktionen. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 1 Punkt.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>Funktion Dampfsperre:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p>	1 1	
<p>Aufgabe A9 Die wasserführende Schicht beim Flachdach kann mit verschiedenen Produkten und Materialien ausgeführt werden. Die Kautschuk-Folien (EPDM) sind schon lange auf dem Markt und man kennt das Langzeit verhalten dieser Folien sehr gut. Nennen Sie 4 wichtige Eigenschaften, welche die Kautschuk-Folien auszeichnen. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>Wichtige Eigenschaften:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p>	0.5 0.5 0.5 0.5	

Thema Haustechnik / Energie / Innenausbau

<p>Aufgabe A10 Eine Heizung hat die Aufgabe, den Energieverlust eines Gebäudes zu kompensieren. Damit die Heizung genügend Heizleistung erbringen kann, muss diese richtig dimensioniert werden. Nennen Sie 6 wichtige Faktoren, welche für die korrekte Berechnung der Heizleistung wichtig sind. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>Wichtige Faktoren für die Berechnung der Heizleistung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A11 Eine Heizungsanlage besteht aus verschiedenen Anlageteilen. Nennen Sie 4 wichtige Anlageteile einer Heizungsanlage für ein Einfamilienhaus. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>Wichtige Anlageteile einer Heizung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - - 	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A12 Es gibt verschiedene Möglichkeiten wie die produzierte Wärme in den Räumen eines Gebäudes abgegeben werden kann. Bei Ein- und Mehrfamilienhäuser erfolgt die Abgabe der Wärme meistens über eine Fussbodenheizung. Nennen Sie je 3 Vor- und Nachteile einer Fussbodenheizung. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p>		
<p>Vorteile Fussbodenheizung:</p>		
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>		
<p>Nachteile Fussbodenheizung:</p>		
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>	<p>0.5</p>	
<p>-</p>		

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 13

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A13			3	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen zum Thema Elektro.				
Fehlerstrom bedeutet in jedem Fall eine Gefahr für Mensch, Tiere und brandgefährdete Objekte.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Fehlerstrom-Schutzschaltung (FI) funktioniert nur bei Festinstallationen. Bewegliche Kombinationen mit Kabel, Stecker und Kabelschutzdose gibt es nicht.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Einbau von FI Schutzschaltungen sind freiwillig. Der Entscheid ob solche eingesetzt werden liegt beim Bauherrn.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Kleinspannungen unter 50V sind normalerweise ungefährlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Unter Starkstrominstallationen versteht man Installationen im Bereich Licht, Wärme und Kraft.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gibt es keine Vorschriften wie und wo Steckdosen montiert werden müssen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Aufgabe A14

Wenn man heute Gebäude nach einem Minergiestandard baut, muss man eine kontrollierte Wohnungslüftung einbauen.

- a) Beschreiben Sie in ein bis zwei Sätzen, was eine kontrollierte Wohnungslüftung ist.
- b) Beschreiben Sie in Stichworten wie so eine kontrollierte Wohnungslüftung grob funktioniert.
- c) Neben vielen Vorteilen, hat eine kontrollierte Wohnungslüftung auch Nachteile. Nennen Sie 3 Nachteile.

Bemerkung:

- a) richtige Antwort 1 Punkt.
- b) richtige Antwort 1.5 Punkte
- c) pro richtige Antwort 0.5 Punkte.

4	
1	

Lösung:

a) Beschreibung was ist eine kontrollierte Wohnungslüftung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung:

b) Wie funktioniert eine kontrollierte Wohnungslüftung?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1.5

c) 3 Nachteile einer kontrollierten Wohnungslüftung:

-

.....

-

.....

-

.....

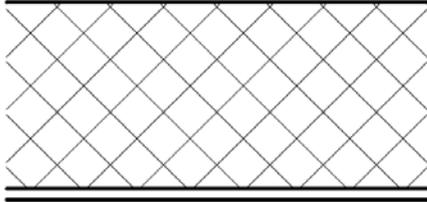
.....

0.5

0.5

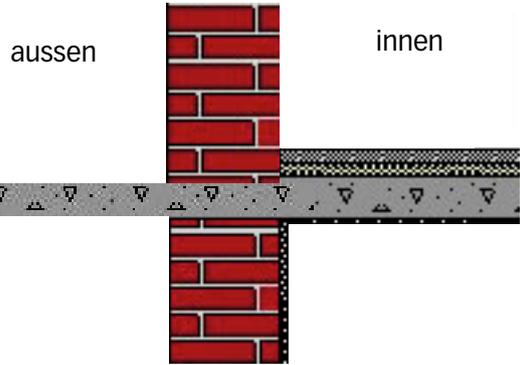
0.5

Aufgabe A15 Im Bereich der Haustechnik wird immer wieder der Ausdruck „Wärmerückgewinnung (WRG)“ verwendet. a) Bei welchen Anlagen der Haustechnik eines Gebäudes, wird die Wärmerückgewinnung (WRG) hauptsächlich angewendet? b) Erläutern Sie in 2-3 Sätzen um was es bei der Wärmerückgewinnung im wesentlichen geht. <u>Bemerkung:</u> a) richtige Antwort 1 Punkt. b) richtige Antwort 1.5 Punkte	2.5	
	Lösung: a) Anwendungsbereich WRG in einem Gebäude: b) Um was geht es bei der Wärmerückgewinnung: 	1 1.5

<p>Aufgabe A16 In einem Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen) wurde der Rohbau erstellt, die Fenster sind eingebaut und der Grundputz ist aufgetragen worden. Im nächsten Schritt soll nun der Bodenaufbau auf die rohe Betondecke eingebaut werden.</p> <p>a) Skizzieren Sie den kompletten Bodenaufbau für einen Wohnraum im 2. Obergeschoss auf. b) Benennen Sie die verschiedenen Schichten mit korrektem Fachbegriff, ab der Betondecke (nummerieren Sie die Schichten in der Skizze).</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) richtige Skizze 1.5 Punkt. b) pro richtige Antwort 0.5 Punkte (max. 2.5)</p>	4	
<p>Lösung:</p> <p>a) Skizze Bodenaufbau:</p> <p style="margin-left: 40px;">Wohnung 2.OG</p> <div style="margin-left: 40px;">  <p style="margin-left: 20px;">Betondecke</p> </div> <p style="margin-left: 40px;">Wohnung 1.OG</p> <p>b) Benennung der Schichten gemäss Skizze unter a) ab der Betondecke:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1.5	
	2.5	

<p>Aufgabe A 17 Ein Mehrfamilienhaus soll innen neu gestrichen werden. Auf dem Markt gibt es viele verschiedene Anstrichmaterialien die im Innenbereich angewendet werden können. Nennen Sie 4 verschiedene Anstrichmaterialien die im Innenbereich (verputzte Wände und oder verputzte Decken) angewendet werden können. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung: Verschiedene Anstrichmaterialien im Innenbereich (verputzte Wände und oder verputzte Decken):</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - - 	0.5 0.5 0.5 0.5	

Thema Bauphysik

<p>Aufgabe A18 Balkone: Bei älteren Gebäuden wurde die Balkonplatte meistens durchgehend mit der Geschossplatte betoniert. a) Diese Situation ist auf folgendem Bild dargestellt. Nennen Sie den bauphysikalischen Fachbegriff der entstehenden Problematik. <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt b) Zeichnen Sie mittels Pfeilen ein, wo Kondensat entstehen kann. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort 0.5 Punkte c) Erläutern Sie einen Sanierungsvorschlag in 1-2 Sätzen. <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1.5 Punkte</p>	<p>3.5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) Bauphysikalischer Fachbegriff: </p> <p>b) Einzeichnen der Orte wo Kondensat entstehen kann: mittels Pfeil.</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 10px;">aussen</div>  <div style="margin-left: 10px;">innen</div> </div> <p>c) Sanierungsvorschlag: </p>	<p>1</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>1.5</p>	

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 19

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A19			3	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen zum Thema Bauphysik				
Es gibt 3 verschiedene Agregatzustände von Wasser; fest, flüssig und gasförmig.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Dampfdiffusion erfolgt immer von der kalten zur warmen Seite einer Konstruktion.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Gefahr von Kondensat ist in der kalten Jahreszeit am grössten	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die relative Luftfeuchtigkeit kann eine Sättigung von über 100% überschreiten.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Innendämmungen sind bezüglich Dampfdiffusion eher als unproblematisch zu beurteilen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft hängt von der Temperatur ab.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Thema Bauschäden

Aufgabe A20

Sie sind schon länger für die Verwaltung eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1945 zuständig.

Sie haben jetzt von einem Mieter eine Reklamation erhalten. Auf Grund dieser Reklamation gehen Sie vor Ort und schauen sich das Problem an. Bei der Besichtigung der Wohnung treffen Sie die unten stehende Situation an (das Foto zeigt eine Innenaufnahme einer Aussenwanddecke, in diesem Bereich stehen keine Möbel oder andere Gegenstände).

- a) Was sehen Sie auf dem Bild. Beschreiben Sie in 1-2 Sätzen Ihren Eindruck.

Bemerkung: korrekte Beschreibung 1 Punkt.

- b) Erläutern Sie in 2-3 Sätzen die wahrscheinlichste Ursache wieso diese Innenecke, so wie sie auf dem Bild ersichtlich ist, aussieht.

Bemerkung: richtige Erläuterung 2 Punkte.

- c) Was würden Sie der Eigentümerschaft empfehlen um dieses Problem nachhaltig zu beheben?

Bemerkung: korrekte Empfehlung 1 Punkt

4

Lösung:

Bild vor Ort:



a) Bild Beurteilung:

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

1

b) Erläuterung der Ursache:

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

2

c) Nachhaltige Problemlösung:

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

1

B) Aufgabengruppe Planungsrecht **14 Punkte**

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe B1 Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) stimmen Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen die gewünschte Entwicklung des Landes. Der Bund erarbeitet Sachpläne und Konzepte. Erklären Sie die Funktion der Sachpläne des Bundes und nennen Sie drei Sachpläne. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>Funktion der Sachpläne des Bundes:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Drei Sachpläne des Bundes:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p>	0.5	
	0.5	
	0.5	
	0.5	

<p>Aufgabe B2 Sondernutzungspläne gestalten den Nutzungsplan näher aus und enthalten besondere Regelungen für Teilräume und Teilaspekte. Nennen Sie 4 Arten von Sondernutzungsplänen. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung: Vier Arten von Sondernutzungsplänen (<i>ein richtiger Ausdruck genügt jeweils</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - - 	<p>0.5 0.5 0.5 0.5</p>	

Aufgabe B3 Der Bund definiert, welche Funktionen die Landwirtschaftszone erfüllen soll und welches die dort zulässigen Nutzungen sind. Nennen Sie je eine in der Landwirtschaftszone zulässige und eine nichtzulässige landwirtschaftliche Betriebsform. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	1	
Lösung: zulässige Betriebsform in der Landwirtschaftszone: - nicht zulässige Betriebsform in der Landwirtschaftszone: -	0.5 0.5	

<p>Aufgabe B4 Bauzonen dienen der Besiedlung. Welche Elemente müssen erfüllt sein, damit Land einer Bauzone zugewiesen werden kann? <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antworten je 1.0 Punkt.</p>	3	
<p>Lösung: Voraussetzung zur Einzonung von Land in die Bauzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - 	1.0 1.0 1.0	
<p>Aufgabe B5 Eine der grundlegenden Errungenschaften des Raumplanungsrechts ist die Unterscheidung in Baugebiet und Nichtbaugebiet. Nennen Sie 4 Beispiele von Nicht-Bauzonen. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung: Vier Beispiele von Nicht-Bauzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - - 	0.5 0.5 0.5 0.5	

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe B6 + B7

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B6			2	
Richtpläne und Nutzungspläne haben Verbindlichkeiten und bezwecken spezifische Ausgestaltung von Teilräumen.				
Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Rahmennutzungspläne sind parzellenscharf.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Richtpläne sind allgemeinverbindlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Gestaltungspläne sind Spezialbauordnungen, welche bis zu einem gewissen Mass von der Bau- und Zonenordnung abweichen dürfen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Bei Änderung der Nutzungsplanung müssen nicht alle betroffenen Grundeigentümer rechtzeitig, individuell und in geeigneter Weise angehört werden, eine Publikation im Amtsblatt genügt.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Aufgabe B7			2	
Im Rahmen der föderalistischen Aufgabenteilung stehen neben Bund und Kanton auch den Gemeinden (Städte, Regionen) in Planungsfragen erhebliche Kompetenzen zu, die von Kanton zu Kanton unterschiedlich ausgestaltet sein können. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Die Gemeinde beschliesst die Rahmennutzungspläne.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Bund muss die Richtpläne genehmigen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Nur der Bund kann Sachpläne erlassen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen und darüber noch Unklarheit besteht, können bestimmte Gebiete einer Planungszone zugewiesen werden, allerdings nach RPG nicht länger als 5 Jahre. Die Kantone dürfen diese Frist verlängern.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

C) Aufgabengruppe Baurecht 16 Punkte

Ausgangslage

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

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

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe C1 Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung erstellt oder geändert werden dürfen. Erklären Sie den Ablauf eines Baubewilligungsverfahrens und definieren Sie die Begriffe Bauten und Anlagen. <u>Bemerkung:</u> Richtiger Ablauf 2 Punkte, je richtige Definition 0.5 Punkte</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>a) Ablauf des Baubewilligungsverfahrens:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Definition „Bauten“:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Definition „Anlagen“:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2.0	
	0.5	
	0.5	

<p>Aufgabe C2 Art. 22 Abs. 2 RPG schreibt u.a. vor, dass Baubewilligungen nur erteilt werden können, wenn das Land ausreichend erschlossen ist. a) Welche weitere Voraussetzung muss erfüllt sein, damit eine Baubewilligung erteilt werden kann? b) Welches sind die Anforderungen an eine zureichende Erschliessung? <u>Bemerkung:</u> a) Richtige Antwort 1 Punkt. b) Richtige Antwort je 0,5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>a) Weitere Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1.0	
<p>b) Anforderungen an eine zureichende Erschliessung:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>-</p> <p>.....</p>	0.5	0.5

Aufgabe C3 Bauvorschriften lassen sich in drei Hauptarten unterteilen. Nennen Sie 2 Hauptarten von Bauvorschriften. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 1 Punkt	2	
Lösung:		
Zwei Hauptarten von Bauvorschriften:		
-	1	
-	1	

<p>Aufgabe C4 Nutzungsplanungen, Ortsplanungen, Bau- und Zonenordnungen enthalten in der Regel Vorschriften für die bauliche Grundstücknutzung in den Bereichen Ausnützung, Gestaltung und Nutzung. Benennen Sie zu jedem Bereich mindestens 2 Arten von Vorschriften. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>Ausnützungsvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - <p>Vorschriften über die Gestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - <p>Vorschriften über die Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - 	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe C5 Dritte (beispielsweise Nachbarn), die Einwendungen gegen ein geplantes Bauvorhaben geltend machen wollen, können sich am Baubewilligungsverfahren beteiligen (in den meisten Kantonen mit einer Einsprache). Gegen die erteilte Baubewilligung mit allfälligen Bedingungen und Auflagen kann ein Rechtsmittel (Rekurs, Beschwerde) ergriffen werden. Nennen Sie 4 zum Rechtsmittel Berechtigte und geben Sie jeweils an, welche Voraussetzung für die Ergreifung des Rechtsmittels gegeben sein muss. <u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung: Rechtsmittel Berechtigte: -</p>	<p>0.5</p>	
<p>Voraussetzung: -</p>		
<p>Rechtsmittel Berechtigte: -</p>	<p>0.5</p>	
<p>Voraussetzung: -</p>		
<p>Rechtsmittel Berechtigte: -</p>	<p>0.5</p>	
<p>Voraussetzung: -</p>		
<p>Rechtsmittel Berechtigte: -</p>	<p>0.5</p>	
<p>Voraussetzung: -</p>		

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe C6 + C7

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C6			2	
Die Nutzungsdichte von Grundstücken kann auf verschiedene Weise geregelt werden. Die zulässige maximale Nutzung eines Grundstückes hat einen gewichtigen Einfluss auf Bebauungsmöglichkeiten und damit auf seinen Wert. Geben Sie an, ob die Erläuterungen zu den einzelnen Ziffern richtig sind:				
Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) und der anrechenbaren Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der effektiven Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Grünflächenziffer (GZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche (offene Fläche für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten) und der anrechenbaren Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Baumasseziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem ober- und unterirdisch umbauten Raum und der effektiven Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Aufgabe C7			2	
In manchen Fällen können Bauten und Anlagen nur genehmigt werden, wenn die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Die Behörde braucht immer eine gesetzliche Ermächtigung, um Ausnahmegenehmigungen erteilen zu dürfen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Ausnahmegenehmigungen bezüglich der Zonenkonformität innerhalb der Bauzonen dürfen nicht erteilt werden, jede Baute muss zonenkonform sein.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Ausnahmegenehmigungen dürfen auch bei nicht zureichend erschlossenen Grundstücken erteilt werden, wenn kein öffentliches Interesse entgegensteht.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Ausserhalb der Bauzonen dürfen keine Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	



**BP Immobilienbewirtschaftung
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Personalführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen!

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

keine

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Führung und Führungsstile	15	4
B	Führungstechnik	11	8
C	Aktives Zuhören / Feedback	15	12
D	Konfliktmanagement	17	19
E	Arbeitstechnik	14	26
F	Diverse Themen	18	32
	Total	90	

Ausgangslage

Sie haben im Frühjahr 2016 erfolgreich die Prüfung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis absolviert. Nach der Prüfung haben Sie sich entschlossen eine neue Stelle zu suchen.

Seit dem 1. Oktober 2016 sind Sie nun bei der Firma „Immotrix AG“ in der Filiale Zofingen angestellt. Besitzerin der „Immotrix AG“ ist eine Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in London. Die „Immotrix AG“ ist in zehn europäischen Ländern als Immobiliendienstleisterin tätig, so auch in der Schweiz, wo sie in allen Sprachregionen Filialen betreibt. Die Beteiligungsgesellschaft erwartet von allen ihren Firmen hohe Renditen und von der „Immotrix AG“ im speziellen, dass diese zur Branchenleaderin in der Schweiz wird. Dieses Ziel will die „Immotrix AG“ insbesondere durch die Übernahme von Immobilienbewirtschaftungsfirmen erreichen. Die Filiale Zofingen gehört erst seit dem 1. Januar 2017 zur „Immotrix AG“.

Die „Immotrix AG“ hat folgende Vision und Strategie für den Standort Schweiz:

Unsere Vision

Wir sind qualitativ und quantitativ die Nummer 1 im schweizerischen Immobilien-Dienstleistungs-Business und somit sowohl für Eigentümer als auch für Mieter ein erstklassiger Partner, der Mehrwert und lohnende Perspektiven für alle Beteiligten schafft.

Unsere Strategie

- Immobiliendienstleistungen für anspruchsvolle, private und institutionelle Anleger in der Schweiz mit Fokus auf nachhaltige Performance und höchste Qualität
- Klare Ambition, in allen Immobiliendienstleistungen «Klassenbester» zu sein
- Betrieb eines schweizweiten Filialnetzes zur Sicherstellung der Objekt- und Kundennähe
- Umfassende Wachstumsstrategie
- Zielgerichtete Teamarbeit mit forderndem und förderndem Führungsstil

Nach dieser Übernahme sind viele Mitarbeitende verunsichert, was ihre Zukunft in der „Immotrix AG“ betrifft. Im Weiteren wird die bestehende Software für die Bewirtschaftung durch ein Tool der „Immotrix AG“ abgelöst. Es wird sowohl mit den alten als auch den neuen Prozessen gearbeitet. Vieles ist im Unklaren, was täglich zu Diskussionen führt.

In der Filiale Zofingen arbeiten 40 Mitarbeitende, welche Immobilien im Raum „Espace Mittelland“ bewirtschaften. Sie leiten ein Team mit fünf Mitarbeitenden, welches ausschliesslich für ein Portfolio von Mietliegenschaften verantwortlich ist.

Alle Führungskräfte der Filiale Zofingen wurden durch die Geschäftsleitung der „Immotrix AG“ zu einem Seminar eingeladen, wo die Umsetzung der Strategie konkretisiert werden soll.

A) Führung und Führungsstile

15 Punkte

Aufgabe A1

In Seminar setzten Sie sich gemeinsam mit anderen Teamleitenden mit der Strategie der „Immotrix AG“ zum Thema Personalführung auseinander. Sie suchen gemeinsam nach einer Definition für den Begriff „Personalführung“.

Erstellen Sie eine Definition für den Begriff „Personalführung“!
(Ganze Sätze, Stichworte genügen nicht!)

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2

Sie konnten sich auf die wesentlichen Elemente einer Definition einigen.

In einem nächsten Schritt soll die Gruppe die Hauptaufgaben der Führung beschreiben. Einer Ihrer Kollegen zählt die für ihn relevanten Hauptaufgaben der Führung auf:

Planen, Entscheiden, Anordnen und Kontrollieren.

Für Sie gibt es noch **weitere** Hauptaufgaben der Führung. Nennen Sie **vier** weitere Stichworte!

4

Lösung:

1. Stichwort	
2. Stichwort	
3. Stichwort	
4. Stichwort	

Aufgabe A3 Zusätzlich sollen die Fähigkeiten, welche eine Führungskraft haben muss, aufgezählt werden. Zählen Sie zehn Fähigkeiten, welche eine Führungskraft haben muss, stichwortartig auf!		5	
Lösung:			
1. Stichwort			
2. Stichwort			
3. Stichwort			
4. Stichwort			
5. Stichwort			
6. Stichwort			
7. Stichwort			
8. Stichwort			
9. Stichwort			
10. Stichwort			

Aufgabe A4

Der Geschäftsführer der „Immotrix AG“, Herr Müller, erwartet von Ihnen, dass Sie einen fordernden und fördernden Führungsstil anwenden. Im Eintrittsreferat sprach er von einem situativen Führungsstil. Das heisst, dass je nach Situation ein unterschiedlicher Führungsstil benützt werden soll.

Ordnen Sie die untenstehenden Beschreibungen dem entsprechenden Führungsstil gemäss dem eindimensionalen Führungsmodell zu!

3	

Lösung:

Beschreibung	Führungsstil
Der Vorgesetzte entscheidet und ordnet an.	Dies ist der Führungsstil.
Die Gruppe entscheidet; der Vorgesetzte fungiert als Koordinator nach innen und nach aussen.	Dies ist der Führungsstil.
Der Vorgesetzte informiert seine Mitarbeitenden über seine beabsichtigten Entscheidungen; die Mitarbeitenden haben die Möglichkeit ihre Meinung zu äussern bevor der Vorgesetzte die endgültige Entscheidung trifft.	Dies ist der Führungsstil.

B) Führungstechnik

11 Punkte

<p>Aufgabe B1 Für den fordernden und fördernden Führungsstil sollen Sie die Führungstechniken (MbO, MbE und MbD) anwenden. Sie werden aufgefordert im Team diese näher zu beschreiben. Ergänzen Sie die untenstehende Tabelle mit Ihrem Vorschlag für die Gruppe!</p>	6
---	----------

Lösung:

Englische Abkürzung	Deutsche Übersetzung der Abkürzung	Beschreibung (ganze Sätze, Stichworte genügen nicht)
MbO
MbD

--	--

MbE		
-----	---	---	--	--

<p>Aufgabe B2 Für die Führung der Mitarbeitenden soll vor allem die Führungstechnik MbO angewendet werden. Sie erhalten von der Seminarleitung zwei Ziele, welche Sie mit der SMART-Formel überprüfen sollen. Die Seminarleitung möchte von Ihnen wissen, ob diese Ziele SMART formuliert sind. Eine Antwort ja bzw. nein reicht nicht. Begründen Sie mit der SMART-Formel! (Ganze Sätze, Stichworte genügen nicht!)</p>	5											
<p>Lösung:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p>Ziel 1 Die mit allen beteiligten Handwerker abgeseochene, definitive Zeitplanung für den Umbau der Liegenschaft „Dahlienweg 25“ gemäss Projektbeschreibung ist bis spätestens 31. März 2017 an alle beteiligten Handwerker und an die Projektleitung im PDF-Format per Email zugestellt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">S</td> <td style="height: 80px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">M</td> <td style="height: 80px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">A</td> <td style="height: 80px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">R</td> <td style="height: 80px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">T</td> <td style="height: 80px;"></td> </tr> </table> </div>	S		M		A		R		T			
S												
M												
A												
R												
T												

Lösung (Fortsetzung):

Ziel 2 Laden Sie rasch für die Sitzung ein.	
S	
M	
A	
R	
T	

--	--

C) Aktives Zuhören/Feedback

15 Punkte

<p>Aufgabe C1 Für den Geschäftsführer der „Immotrix AG“ ist es von zentraler Bedeutung, dass in der Kommunikation das Prinzip des „Aktiven Zuhörens“ angewendet wird. Nennen Sie zwei Vorteile des „Aktiven Zuhörens“! (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>1. Vorteil</p> <p>2. Vorteil</p>		

<p>Aufgabe C2 Beim „Aktiven Zuhören“ werden folgende sprachliche Methoden angewendet: Phrasieren, Verbalisieren, Nachfragen, Zusammenfassen, Klären, Weiterführen und Abwägen. Erläutern Sie <u>drei</u> der oben aufgezählten Methoden in dem Sie diese beschreiben <u>und</u> ein Beispiel dazu nennen! (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)</p>	6	
---	----------	--

Lösung:

Methode	Beschreibung und Beispiel
<p>..... </p>	<p>Beschreibung:..... </p> <hr/> <p>Beispiel:</p>

--	--

Lösung (Fortsetzung):

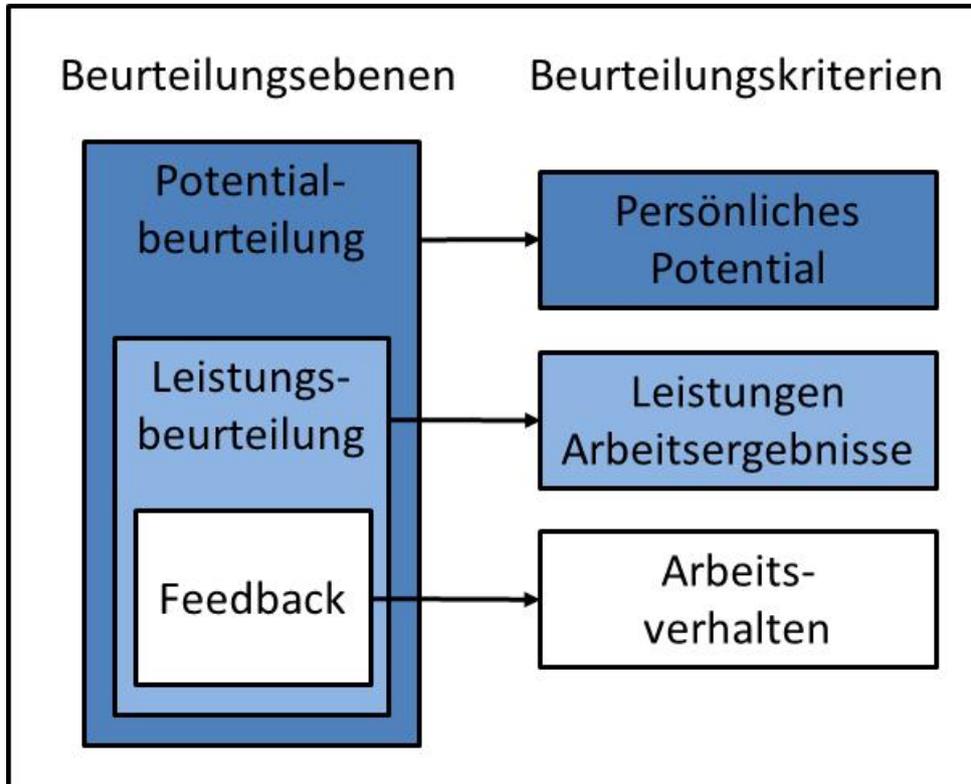
Methode	Beschreibung und Beispiel
<p>..... </p>	<p>Beschreibung:</p> <p>..... </p> <hr/> <p>Beispiel:</p> <p>..... </p>
<p>..... </p>	<p>Beschreibung:</p> <p>..... </p> <hr/> <p>Beispiel:</p> <p>..... </p>

--	--

<p>Aufgabe C3 Neben den sprachlichen Methoden gibt es auch nonverbale Methoden beim „Aktiven Zuhören“. Nennen Sie drei nonverbale Methoden des „Aktiven Zuhörens“! (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)</p>	3	
<p>Lösung:</p>		
<p>1. Methode</p>		
<p>2. Methode</p>		
<p>3. Methode</p>		

Ausgangslage für C4

Neben dem aktiven Zuhören ist es auch wichtig, dass Feedbacks gegeben werden. Dem Geschäftsführer der „Immotrix AG“ ist es von zentraler Bedeutung, dass im beruflichen Alltag mit Feedbacks (Rückmeldungen) gearbeitet wird.



Aufgabe C4

In der Gruppe sollen Sie die wesentlichen Merkmale eines guten Feedbacks notieren.

Nennen Sie vier Merkmale eines guten Feedbacks!
(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)

4

Lösung:

1. Merkmal

2. Merkmal

Lösung: (Fortsetzung)

3. Merkmal

4. Merkmal

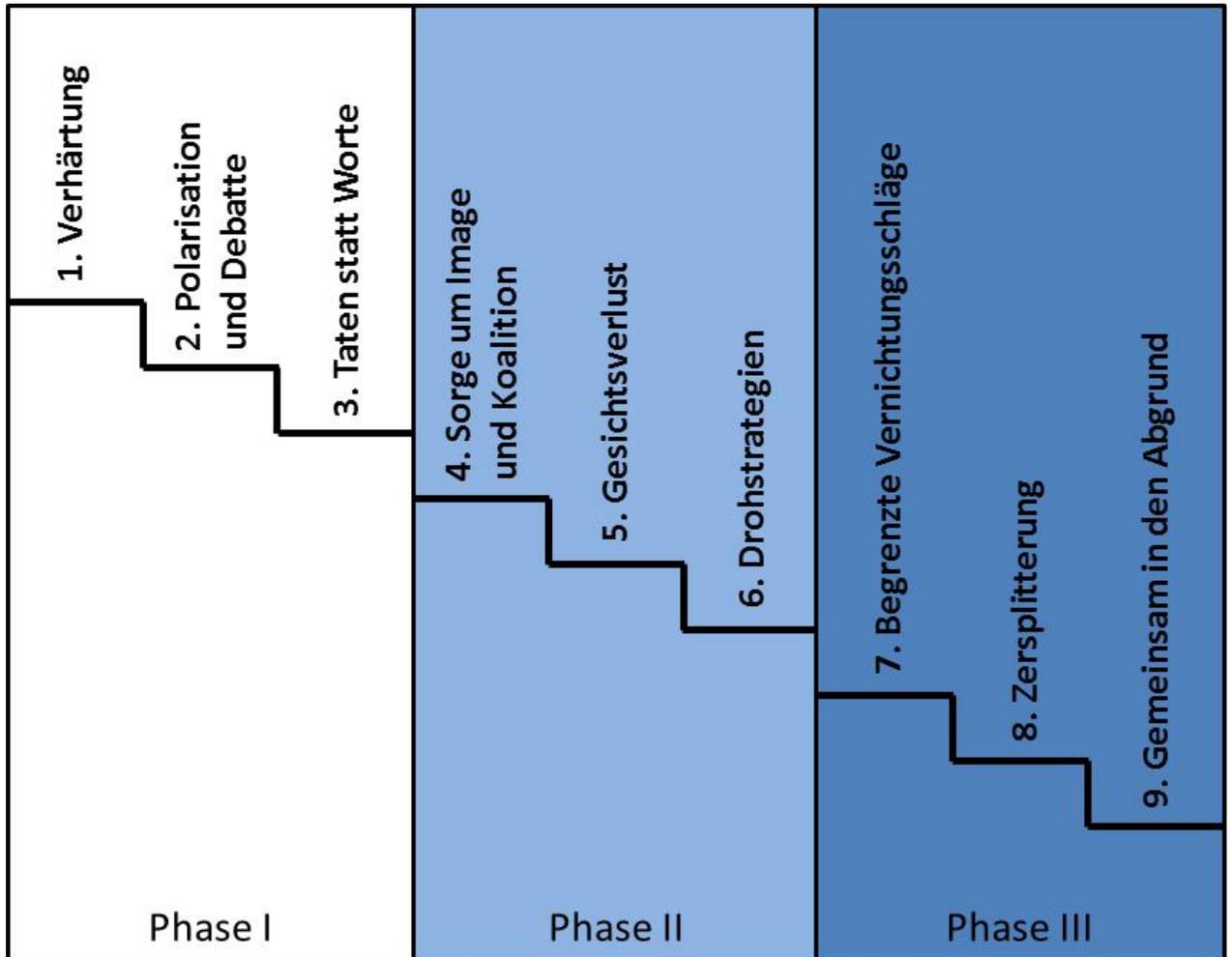
--	--

D) Konfliktmanagement

17 Punkte

Ausgangslage D1 und D2

Der Geschäftsführer der „Immotrix AG“ erläutert Ihnen mit der folgenden Darstellung seine Gedanken zum Konfliktmanagement:



Es ist ein Modell mit drei Phasen, welche jeweils drei Stufen umfasst. Dieses besagt, dass ein Konflikt in neun Stufen eskaliert.

Aufgabe D1

Beschreiben Sie drei der neun Stufen!
(Ganze Sätze, Stichworte genügen nicht)

6

Lösung:

Beschreibung für die Stufe Nr. _____

Beschreibung für die Stufe Nr. _____

Beschreibung für die Stufe Nr. _____

Aufgabe D2

In der Darstellung mit den Stufen sind die **Phasen mit I, II und III beschriftet**. Die Kurzbezeichnung und eine Beschreibung dieser Phasen fehlen. Erläutern Sie die drei Phasen in dem Sie die untenstehende Tabelle ergänzen!

6

Lösung:

Phase	Kurzbezeichnung	Beschreibung (Ganze Sätze, Stichworte genügen nicht)
I		

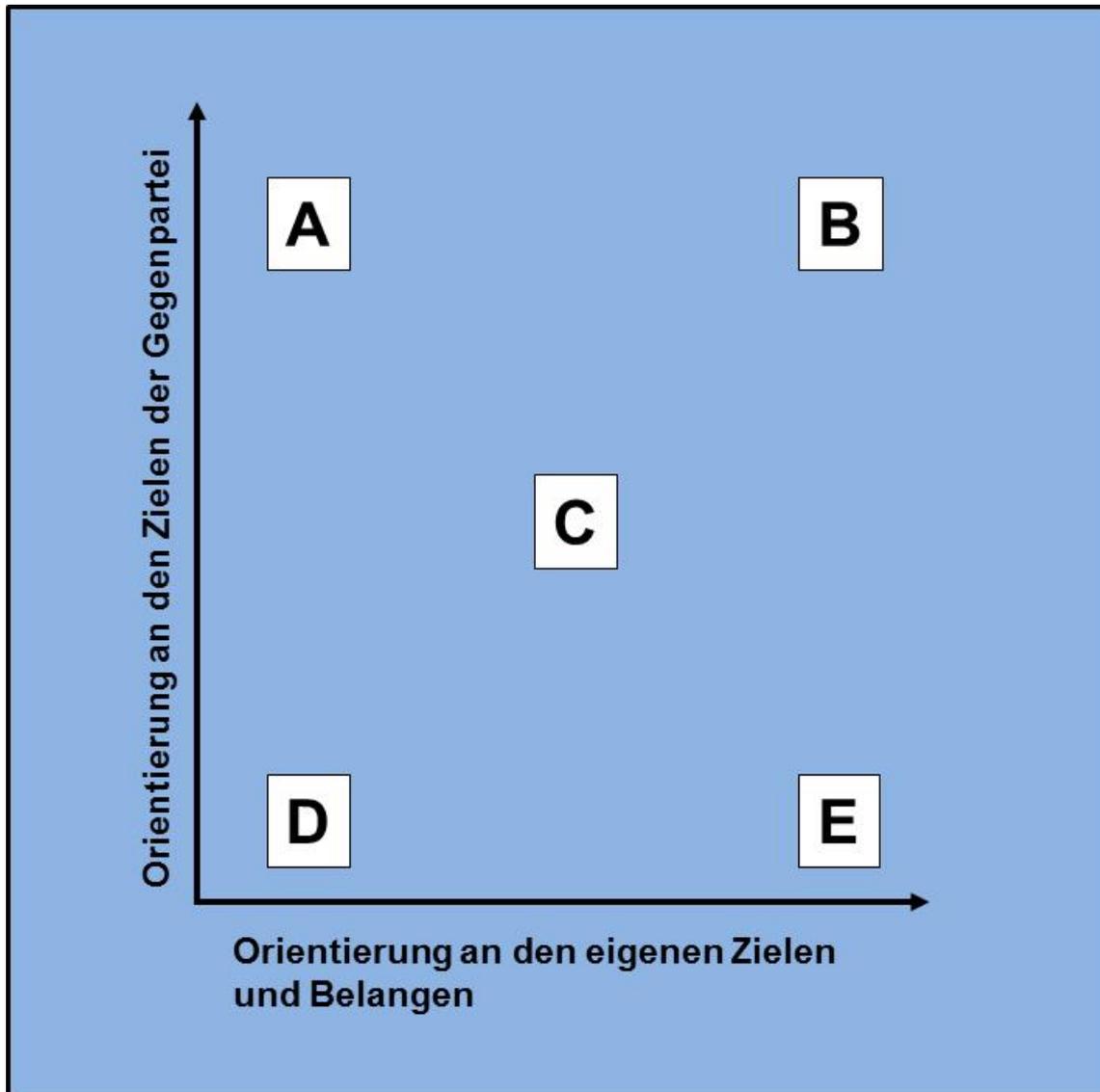
Lösung (Fortsetzung)

Phase	Kurzbezeichnung	Beschreibung (Ganze Sätze, Stichworte genügen nicht)
II		
III		

--	--

Ausgangslage für D3

Es ist schwierig im Alltag die Eskalationsstufen anzuwenden, da sich jeder Mensch in Konflikten anders verhält. Die nachstehende Darstellung zeigt dies auf. Es werden fünf Konfliktverhaltensstile (A bis E) aufgezeigt.



Aufgabe D3 Beschreiben Sie <u>zwei</u> Konfliktverhaltensstile! Ein Konfliktverhaltensstil auf dieser Seite und der Zweite auf der nächsten Seite. (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)					5	
Lösung: Die nachfolgende Beschreibung gilt für den Konfliktverhaltensstil ... (Zutreffender Buchstaben ankreuzen!)						
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E		
Beschreibung:						

Lösung (Fortsetzung):

Die nachfolgende Beschreibung gilt für den Konfliktverhaltensstil ...
(Zutreffender Buchstaben ankreuzen!)

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
Beschreibung:				

--	--

E) Arbeitstechnik **14 Punkte**

Ausgangslage

Dem Geschäftsführer der „Immotrix AG“ ist es wichtig, dass die Aufgaben effektiv und effizient erfüllt werden. Er möchte mit Ihnen drei Aspekte vertiefen:

1. Das Kundenportfolio
2. Die Planungstiefe
3. Die Tagesplanung

<p>Aufgabe E1 Der Geschäftsführer gibt Ihnen eine Liste mit den Ertragszahlen pro Kunde ab, welche unten dargestellt ist. Er bittet Sie mit der ABC-Methode die A-, B- und C-Kunden zu ermitteln. Füllen Sie dazu die Spalten „Bewertung“ und „A-, B- oder C-Kunde“ aus!</p>	5	
---	----------	--

Lösung:

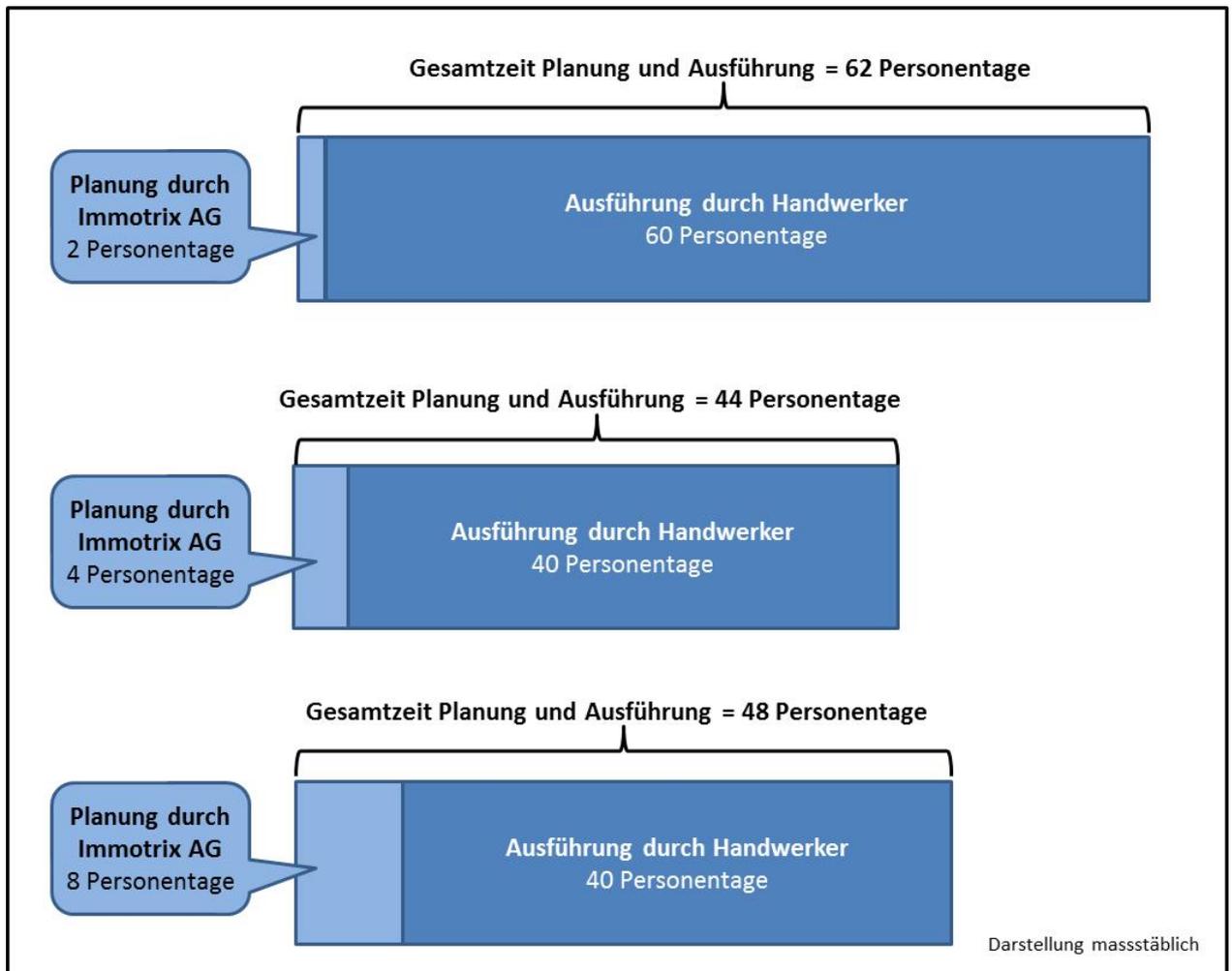
Kundenname	Ertrag in CHF 1000	Bewertung 1 = am wichtigsten 10 = am unwichtigsten	A, B oder C-Kunde
Vorsorgestiftung A	100		
Ronald Meier	10		
Cacilia Vonlanthen	8		
Vorsorgestiftung B	150		
Invest AG Sonnenschein	70		
Peter Brunner	15		
Vorsorgestiftung C	120		
Ernst Mathys	20		
Luis Blanco	25		
Vorsorgestiftung D	80		

--	--

Ausgangslage E2

Die Umsetzung von Zielen und Aufgaben muss geplant werden. Der Geschäftsführer der „Immotrix AG“ präsentiert die untenstehende Darstellung.

Der Geschäftsführer der „Immotrix AG“ hat bei Küchen- und Badzimmerumbauten in einer grossen Wohnbausiedlung, welche über mehrere Jahre etappiert wurden, genau Buch über die aufgewendeten Stunden für die Planung und Ausführung geführt. Dabei hat er festgestellt, dass sich auch bei aufwändiger Planung die Ausführungszeit nicht weiter reduzieren lässt.



Aufgabe E2 Erläutern Sie dieses Phänomen! Anmerkung: Es hat nichts mit Unvorhergesehenem oder mit unterschiedlichen bzw. umfangreicheren Arbeiten zu tun. (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht.)	4	
Lösung: <div style="border: 1px solid black; height: 450px; width: 100%;"></div>		

Ausgangslage E3

Im Team sollen Sie mit der ALPEN-Methode die folgende Tagesplanung überprüfen.

Zeit	Aufgabe	Ort
08.00-09.30	Allgemeine Administration	Zofingen, Arbeitsplatz
09.30-10.00	Verschiebung Olten	Auto
10.00-11.00	Wohnungsübergabe 5-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss rechts	Olten, Baslerstrasse 122
11.00-11.30	Verschiebung Zofingen	Auto
11.30-12.15	Liegenschaftscontrolling Abgabetermin: 27.2.2016	Zofingen, Arbeitsplatz
12.15-13.00	Mittagspause	
13.00-13.30	Verschiebung Kölliken	Auto
13.30-14.30	Wohnungsübernahme 4-Zimmerwohnung, Dachgeschoss	Kölliken Kirchgasse 13
14.30-15.30	Besprechung Hauswart	Zofingen Sitzungszimmer
15.30-17.00	Allgemeine Administration	Zofingen Arbeitsplatz

Auf Grund Ihrer Erfahrung wissen Sie, dass die Fahrzeiten mit dem Auto von Zofingen nach Olten bzw. Kölliken circa 20 Minuten dauern.

<p>Aufgabe E3 Überprüfen Sie die Tagesplanung mit der ALPEN-Methode in dem Sie den untenstehenden Raster die Spalten „Beschreibung“ und „Beurteilung“ ergänzen. (In der Spalte „Beurteilung“ gilt: Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)</p>	5	
--	----------	--

Lösung:

Stichwort	Beschreibung	Beurteilung
A		
L		
P		

--	--

Lösung: (Fortsetzung)

Stichwort	Beschreibung	Optimierung
E		
N		

--	--

F) Diverse Themen

18 Punkte

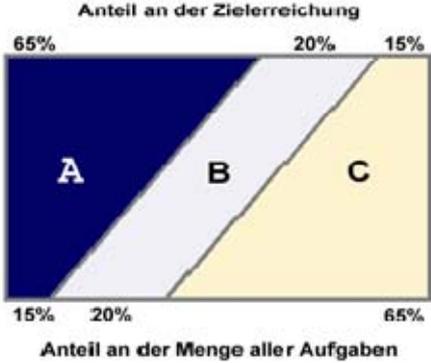
Aufgabe F1 In der untenstehenden Tabelle finden Sie 24 Aussagen. Beurteilen Sie diese Aussagen und setzen ein Kreuz in die entsprechende Spalte.	18	
<p>Setzen Sie ein x entweder bei „richtig“ oder bei „falsch“. Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip: Richtige Antwort = 0.75 Punkte Falsche Antwort = 0.0 Punkte</p> <p>Lösung:</p>		
Aussage	Richtig	Falsch
Motivationstheorien		
Motivation bedeutet, die Beweggründe, nach denen der Mensch sich aufgrund seiner Bedürfnisse ausrichtet, durch geeignete Massnahmen zu unterstützen und zu begleiten.		
Die Bedürfnisse nach Maslow sind: 1. Grundbedürfnisse 2. Physische Bedürfnisse 3. Soziale Bedürfnisse 4. Sicherheitsbedürfnisse 5. Bedürfnisse nach Selbstverwirklichung		
Ein Bedürfnis nach Maslow kann unabhängig von einem anderen Bedürfnis befriedigt werden.		
Herzberg hat eine Theorie entwickelt, welche Hygienefaktoren und Motivatoren unterscheidet.		
Ein Motivator wirkt motivations- und leistungssteigernd.		
Folgendes sind Hygienefaktoren: • Lohn • Unternehmenskultur • Anerkennung		

Lösung (Fortsetzung):

Kommunikation	Richtig	Falsch
Beim klassischen Kommunikationsmodell geht man von einem Sender und Empfänger aus.		
Das Eisberg-Modell der Kommunikation sagt aus, dass 20% der Kommunikation verbal und 80% nonverbal erfolgt.		
Die folgende Frage ist eine offene Frage: „Sie arbeiten sicher gerne im Team?“		
Delegation und Arbeitsunterweisung		
Die Vier-Stufen-Methode ist eine Arbeitstechnik für die Delegation von Aufgaben.		
Es können alle Aufgaben, welche eine Führungskraft hat, delegiert werden.		
Die Delegation wirkt sich positiv auf die Leistung und Arbeitszufriedenheit der Mitarbeitenden aus.		
Entscheidungstechnik	Richtig	Falsch
Das Eisenhower-Prinzip besagt, dass mit 20% Aufwand ein 80% Ergebnis erzielt werden kann.		
Würde die 20%/80%-Regel konsequent angewendet, würde der Drang nach Perfektion reduziert und es könnte Zeit gespart werden.		
Entscheidungstechniken helfen unter anderem die Prioritäten richtig zu setzen.		

--	--

Lösung (Fortsetzung):

Entscheidungstechnik (Fortsetzung)	Richtig	Falsch												
<p>Die untenstehende Darstellung zeigt das Paretoprinzip auf.</p> 														
<p>Die eingehende Post wird nach dem Paretoprinzip in A-B- und C-Post sortiert.</p>														
<p>C-Aufgaben sollen delegiert werden, da diese wenig zur Zielerreichung beitragen.</p>														
Ziele setzen	Richtig	Falsch												
<p>Die untenstehende Darstellung zeigt zwei korrekte Möglichkeiten für die hierarchische Darstellung von Zielebenen auf.</p> <table border="1" data-bbox="242 1310 1000 1615"> <thead> <tr> <th>Zielebene</th> <th>Möglichkeit 1</th> <th>Möglichkeit 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Höchste</td> <td>Mehrjahresziele</td> <td>Operativ</td> </tr> <tr> <td>Mittlere</td> <td>Jahresziele</td> <td>Strategisch</td> </tr> <tr> <td>Tiefste</td> <td>Monats- oder Tagesziele</td> <td>Normativ</td> </tr> </tbody> </table>	Zielebene	Möglichkeit 1	Möglichkeit 2	Höchste	Mehrjahresziele	Operativ	Mittlere	Jahresziele	Strategisch	Tiefste	Monats- oder Tagesziele	Normativ		
Zielebene	Möglichkeit 1	Möglichkeit 2												
Höchste	Mehrjahresziele	Operativ												
Mittlere	Jahresziele	Strategisch												
Tiefste	Monats- oder Tagesziele	Normativ												
<p>Die Ziele und die daraus folgende Zeitpläne müssen abgestimmt werden.</p>														

--	--

Lösung (Fortsetzung):

Konfliktmanagement	Richtig	Falsch
Konflikte sind Meinungsverschiedenheiten zwischen zwei oder mehreren Menschen.		
Konflikte entstehen plötzlich und grundlos. Sie können nicht erkannt werden.		
Beim Verteilkonflikt geht es darum, dass sich zwei oder mehrere Menschen nicht auf die Zuteilung von Ressourcen einigen können.		
Ein heisser Konflikt ist ein Konflikt, welcher im Inneren eines Menschen aktiv ist. Das Umfeld spürt davon aber nichts.		

--	--

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Teilprüfung: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

1. Begründung von Stockwerkeigentum Silbergasse 15 und 17, Biel (Stockwerkeigentümergeinschaft Seeblick, 2502 Biel)
2. Nutzungs- und Verwaltungsreglement Stockwerkeigentümergeinschaft Seeblick, 2503 Biel
3. Aufteilungspläne UG, EG, 1. OG, 2. OG, Attikageschoss

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Gesetzliche Grundlagen (Art. 712 a – 712 t ZGB; 60 ff ZGB; 646 ff ZGB)	32	3
B	Gemeinschaftliche Teile / Teile im Sonderrecht / Sondernutzungsrecht (Allgemein und Prüfungsliegenschaft)	40	12
C	Begründungsakt / Vorkaufsrecht	27	19
D	Reglement allgemein und Prüfungsliegenschaft / Beschlussfähigkeit / Abstimmungsquoren	26	25
E	Inkassovarianten und deren Abläufe / Aufgaben Revisoren, Delegierte, Ausschuss	25	29
Total		150	

A Gesetzliche Grundlagen **32 Punkte**
(Art. 712a – 712t ZGB; 60 ff ZGB, 646 ff ZGB)

A 1 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein.2

Aufgabe A 1.1 - Allgemein Welche Möglichkeit zur Beschlussfassung haben Sie nebst der Durchführung einer Stockwerkeigentümersammlung noch und wo ist diese geregelt? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort, 1 Punkt für den genauen Gesetzesartikel.	2	
.....		

Aufgabe A 1.2 - Allgemein a) Nennen Sie drei Elemente (keine Bauteile), die gemäss Gesetz nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können. b) Wo ist dies geregelt. <u>Bemerkung:</u> a) ½ Punkt pro Element, b) ½ Punkt für den genauen Gesetzesartikel	2	
.....		

Aufgabe A 1.3 - Allgemein Kann die Stockwerkeigentümerversammlung mittels Mehrheitsbeschluss einem Sondernutzungsberechtigten gegen seinen Willen einen Teil seines Sondernutzungsrechts entziehen, um diese Fläche gemeinschaftlich zu nutzen? Nennen Sie den genauen Gesetzesartikel, der dies regelt. <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort, 1 Punkt für den genauen Gesetzesartikel.	2	
.....		

Aufgabe A 1.4 - Allgemein Muss ein Stockwerkeigentümer, der keinen Zugang zum Treppenhaus hat, an die Kosten der Treppenhausreinigung bezahlen? Nennen Sie den kompletten Gesetzesartikel der dies regelt. <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort, 1 Punkt für den genauen Gesetzesartikel.	2	
.....		

Aufgabe A 1.5 - Allgemein Sie wurden bei einer zerstrittenen Stockwerkeigentümergeinschaft für die nächsten 3 Jahre als Verwalter vom Gericht eingesetzt. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer ist nicht damit einverstanden und will Sie – obschon Sie das Mandat behalten möchten - anlässlich der nächsten Versammlung abwählen. Ist das erlaubt? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort inkl. Begründung. Ohne Begründung keinen Punkt.	1	
.....		

Aufgabe A 1.6 - Allgemein In welchen 2 Situationen kann von einem Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangt werden? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro korrekte Antwort	2	
.....		

Aufgabe A 1.7 - Allgemein

Nennen Sie sechs verschiedene Befugnisse, die gemäss Gesetz der Stockwerkeigentümerversammlung obliegen.

Bemerkung: ½ Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die sechs ersten Antworten bewertet.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 1.8 - Allgemein Anlässlich der letzten Stockwerkeigentümerversammlung einer von Ihnen bewirtschafteten Liegenschaft, wurde die Anschaffung eines gemeinschaftlichen Whirlpools mit einfacher Mehrheit genehmigt. Ein an der Versammlung nicht anwesender Stockwerkeigentümer ist damit nicht einverstanden. Wie kann er sich wehren und wo ist dies geregelt? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort, 1 Punkt für den genauen Gesetzesartikel.	2	
.....		

Aufgabe A 1.9. - Allgemein Die kantonale Gebäudeversicherung stellt bei der Neuurteilung einer durch Sie bewirtschafteten Liegenschaft fest, dass ein Stockwerkeigentümer seine Wohnung sehr aufwändig umgebaut hat und erhöht deshalb die Prämie entsprechend. Was müssen Sie als Bewirtschafter beachten? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort.	1	
.....		

<p>Aufgabe A 1.10 - Allgemein</p> <p>Bei der Beschlussfassung unterscheidet man zwischen drei verschiedenen Abstimmungsquoren.</p> <p>Bennen Sie diese, erläutern Sie die Anforderungen und nennen Sie je ein Beispiel dazu. Verwenden Sie das Lösungsraster.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Je ½ Punkt für die richtigen Quoren und die Anforderungen, 1 Punkt für konkrete Beispiele aus der Praxis, das mit diesem Quorum abgestimmt werden.</p>	6	
--	----------	--

Quoren (½ Punkt)	Anforderungen (½ Punkt)	Massnahmen (1 Punkt)

Aufgabe A 1.11 - Prüfungsliegenschaft

Sie haben termingerecht zur heute stattfindenden Stockwerkeigentümer-
versammlung eingeladen. Es sind die Eigentümer der folgenden Objekte anwe-
send bzw. vertreten:

- 6000-2, 6000-3, 6000-4, 6000-6, 6000-7, 6000-9, 6000-10, 6000-12
- Den aufgeführten Eigentümern gehören total 6 Einstellhallenplätze

Überprüfen Sie, ob die Versammlung beschlussfähig ist und begründen Sie Ihre
Antwort, indem Sie den entsprechenden Artikel im Reglement nennen.

Bemerkungen: Korrekte Antwort mit korrekter Begründung 5 Punkte, ohne
Begründung keine Punkte.

5	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 1.12 - Prüfungsliegenschaft

Die Stockwerkeigentümer beschliessen, die Heizung durch eine Luft-Wärmepumpe zu ersetzen. Der Ventilator kommt gemäss den Ausführungsplänen direkt vor dem Fenster eines Besprechungsraumes des Objektes 6000-2 zu stehen und wird voraussichtlich erheblichen Lärm verursachen.

Die Stockwerkeigentümer beschliessen mit einer Gegenstimme (Eigentümer des Objektes 6000-2), dass die Sanierung ausgeführt und der Ventilator wie vorgesehen platziert wird.

Dürfen die Arbeiten wie geplant ausgeführt werden? Begründen Sie Ihre Antwort.

Bemerkung: 1 Punkt für die richtige Antwort, 1 Punkt für korrekten Gesetzesartikel.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 1.13 - Prüfungsliegenschaft

Der Besitzer der Stockwerkeinheit 6000-12 hat die Stockwerkeinheit auf seinen Sohn übertragen und für sich ein Nutznießungsrecht eintragen lassen.

Wer (Nutzniesser oder Eigentümer) ist in folgenden Situationen stimmberechtigt, wenn nichts anderes vereinbart ist?

Bemerkung: ½ Punkt pro richtige Antwort

2

Abstimmung:	Stimmberechtigt?
Genehmigung der Jahresabrechnung	
Anbringen einer Wärmedämmung und Neustreichen der noch intakten Fassade in einem zeitgemässen Farbton	
Installation einer automatischen Türe im Treppenhaus	
Ersatz der defekten Öl-Heizanlage durch eine Öl-Heizanlage	

B Gemeinschaftliche Teile / Teile im Sonderrecht / 40 Punkte
Sondernutzungsrechte (Allgemein & Prüfungsliegenschaft)

B 1 Aufteilung der Liegenschaft – Gemeinschaftliche Teile

Aufgabe B 1.1. - Allgemein	5	
a) Welche drei Voraussetzungen müssen für ein Baurecht gegeben sein, damit auf dessen Boden ein Gebäude im Stockwerkeigentum erstellt werden kann? b) Erklären Sie zusätzlich stichwortartig die Bedeutung der drei Voraussetzungen. c) Wie wird ein Baurecht errichtet? <u>Bemerkung:</u> a) ½ Punkt pro richtige Antwort. b) 1 Punkt pro richtige Erklärung zu den einzelnen Voraussetzungen, c) ½ Punkt für richtige Antwort. 		

B 2 Aufteilung der Liegenschaft – Sonderrecht

<p>Aufgabe B 2.1 - Allgemein</p> <p>Welche drei baulichen Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit Stockwerkeigentum an einem Gebäude begründet werden kann?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Voraussetzung, wenn nicht alle drei Voraussetzungen genannt werden, keinen Punkt.</p>	3	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe B 2.2 - Allgemein</p> <p>Wer trägt die Kosten einer Fenstersanierung, wenn im Reglement nichts darüber ausgesagt wird, ob die Fenster gemeinschaftliche Teile sind oder zu Sonderrecht ausgeschieden wurden?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für richtige Antwort mit Begründung, ohne Begründung keine Punkte.</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B 2.3 - Allgemein	4	
<p>a) Was verstehen Sie unter „gewillkürten gemeinschaftlichen Teilen“?</p> <p>b) Nennen Sie den korrekten und vollständigen Gesetzesartikel, in welchem dies geregelt ist.</p> <p>c) Nennen Sie zwei Beispiele möglicher gewillkürter gemeinschaftlicher Teile.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für richtige Erklärung, 1 Punkt für korrekten Gesetzesartikel, je ½ Punkt pro korrektes Beispiel.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B 3 Aufteilung der Liegenschaft – Sondernutzungsrechte / ausschliessliche Benutzungsrechte

Aufgabe B 3.1 - Allgemein	1	
Wo finden Sie gesetzliche Regelungen zu Sondernutzungsrechten / ausschliesslichen Benutzungsrechten?		
<u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für korrekte Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B 3.2 - Allgemein	2	
Nennen Sie vier Beispiele von in der Praxis sehr oft zu Sondernutzung ausgeschiedenen gemeinschaftlichen Teilen?		
<u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro korrektes Beispiel. Es werden nur die ersten vier bewertet.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B 3.3. - Allgemein

5

In der Praxis werden Autoeinstellhallenplätze oft als Sondernutzungsrechte einzelnen Stockwerkeinheiten zugeteilt.

- a) In welchem Dokument werden die Autoeinstellhallenplätze als Sondernutzungsrechte zugeteilt?
- b) Welche zwei weiteren Möglichkeiten kennen Sie noch für die Zuteilung von Autoeinstellhallenplätzen?
- c) Welchen Nachteil hat die Zuteilung von Autoeinstellhallenplätzen zu Sondernutzung?
- d) Wie ist das Vorgehen, wenn zu Sondernutzung zugeteilte Autoeinstellhallenplätze abgetauscht oder verkauft werden sollen?

Bemerkung: a) 1 Punkt für korrektes Dokument, b) je 1 Punkt für korrekte Möglichkeit, c) 1 Punkt für korrekte Antwort, d) 1 Punkt für korrekte Antwort

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**B 4 Gemeinschaftliche Teile / Sonderrecht / Sondernutzungsrechte
 Prüfungsliegenschaften**

Aufgabe B 4.1 - Prüfungsliegenschaft	2	
Nennen Sie vier gemeinschaftliche Bauteile der Prüfungsliegenschaft. <u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro richtige Antwort. Es zählen nur die Antworten gemäss Reglement.		
.....		

Aufgabe B 4.2 - Prüfungsliegenschaft	4																																					
Welche der folgenden Gebäudeteile der Prüfungsliegenschaft bilden Sonderrecht, welche gemeinschaftliche Teile, welche Sondernutzungsrechte? Kreuzen Sie die richtige Spalte an. <u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro korrekt gesetztes Kreuz.																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 45%;">Gebäudeteil</th> <th style="width: 15%;">Gemeinschaftlicher Teil</th> <th style="width: 15%;">Sonderrecht</th> <th style="width: 25%;">Sondernutzungsrecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dachfenster</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Terrassenabschränkungen aussen</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cheminée</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Bodenheizungsleitungen in der Stockwerkeinheit</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Erneuerungsfonds</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Veloraum vor den Wohnungskellern 11+12</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Aussentreppe schwarz schraffiert (Aufteilungsplan 2)</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Autoeinstellhalle</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Gebäudeteil	Gemeinschaftlicher Teil	Sonderrecht	Sondernutzungsrecht	Dachfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrassenabschränkungen aussen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cheminée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bodenheizungsleitungen in der Stockwerkeinheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erneuerungsfonds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Veloraum vor den Wohnungskellern 11+12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aussentreppe schwarz schraffiert (Aufteilungsplan 2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autoeinstellhalle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeteil	Gemeinschaftlicher Teil	Sonderrecht	Sondernutzungsrecht																																			
Dachfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Terrassenabschränkungen aussen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Cheminée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Bodenheizungsleitungen in der Stockwerkeinheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Erneuerungsfonds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Veloraum vor den Wohnungskellern 11+12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Aussentreppe schwarz schraffiert (Aufteilungsplan 2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Autoeinstellhalle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			

Aufgabe B 4.3 - Prüfungsliegenschaft

12

Ein Kaufinteressent, welcher die Stockwerkeinheiten Biel Gbl. Nr. 6000-3 sowie Biel Gbl. Nr. 6000-7 kaufen möchte, will vorher von Ihnen als Verwalter einige Auskünfte zur Liegenschaft.

Bemerkung: 1 Punkt pro korrekte Antwort ja oder nein, 1 Punkt für korrekten Artikel Begründungsurkunde oder Nutzungs- und Verwaltungsreglement.

Frage	Antwort / korrekte Artikel in der Begründung oder im Nutzungs- und Verwaltungsreglement
Ist es erlaubt, in der Stockwerkeinheit Biel Gbl. Nr. 6000-3 einen Coiffeur-Salon zu eröffnen	
Ist es erlaubt, in der Stockwerkeinheit 6000-7 in einem Zimmer das Büro des Coiffeur-Salons einzurichten?	
Er möchte wissen, ob er die beiden Stockwerkeinheiten nach seiner Pensionierung zusammenlegen und als Alters-WG mit Pflegebetten und Gemeinschaftsräumen im EG nutzen darf.	
Er möchte wissen, ob er an der Fassade eine Leuchtreklame seines Coiffeurgeschäftes anbringen darf.	
Er möchte wissen, ob die Warmwasserkosten nach Zählern verteilt werden.	
Er möchte wissen, ob die Kaltwasserkosten nach Zählern verteilt werden.	

C Begründungsakt / Vorkaufsrecht **27 Punkte**

C 1 Begründungsakt

Aufgabe C 1.1 - Allgemein Wie entsteht Stockwerkeigentum? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort.	1	
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 1.2 - Allgemein Zählen Sie die drei wichtigsten Inhaltspunkte eines Begründungsaktes für Stockwerkeigentum auf? (Parteien, Grundbuchblätter, Ort, Datum, Unterschrift sind nicht gefragt und ergeben keine Punkte) <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten drei Antworten bewertet.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 1.3 - Allgemein	2	
Was muss bei einer Begründung von Stockwerkeigentum vor Baubeginn zwingend eingereicht werden?		
<u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 1.4 - Allgemein	2	
Welche Funktion haben Aufteilungspläne im Begründungsakt?		
<u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 1.5 - Allgemein	4	
Welche Bemessungen des Stimmrechtes anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung kennen Sie? Nennen Sie vier. <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 1.6 - Prüfungsliegenschaft	1	
Welches Quorum wird gemäss Reglement für eine Zweckänderung benötigt? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		

C 2 Vorkaufsrecht

Aufgabe C 2.1 - Allgemein	2	
Was ist der Unterschied zwischen dem Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentum und demjenigen im Miteigentum?		
<u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		
Aufgabe C 2.2 - Allgemein	2	
Welches Quorum wird benötigt, wenn sich die Stockwerkeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt ein Vorkaufsrecht einräumen wollen?		
<u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C 2.3 - Allgemein Nennen Sie uns drei spezielle Merkmale des vertraglichen Vorkaufsrechts im Stockwerkeigentum. <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Nur die ersten drei Antworten werden bewertet.	3	
.....		

Aufgabe C 2.4 - Allgemein Innerhalb welcher Frist muss die Ausübung des Vorkaufsrechtes geltend gemacht werden? Besteht eine Formvorschrift? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für korrekte Frist, 1 Punkt für die Formvorschrift.	2	
.....		

D Reglement allgemein und Prüfungsliegenschaften / 26 Punkte
Beschlussfähigkeit / Abstimmungsquoren

D 1 Reglement allgemein und Prüfungsliegenschaft

<p>Aufgabe D 1.1 - Allgemein</p> <p>Wo finden Sie die gesetzlichen Bestimmungen / Grundlagen bezüglich eines Stockwerkeigentümer-Reglements?</p> <p>Nennen Sie das Gesetzeswerk und den vollständigen Gesetzesartikel.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für den vollständigen Gesetzesartikel.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

<p>Aufgabe D 1.2 - Allgemein</p> <p>In welche wesentlichen Oberbegriffe (Inhaltsverzeichnis / Struktur) ist ein Stockwerkeigentümerreglement eingeteilt? Nennen Sie deren acht. Achten Sie auf eine fachliche korrekte Bezeichnung der Oberbegriffe.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtigen Oberbegriff. Nur die ersten acht Nennungen werden bewertet.</p> <p>.....</p>	<p>8</p>	

Aufgabe D 1.3 - Allgemein	4	
Wozu dient ein Stockwerkeigentümerreglement? Nennen Sie stichwortartig vier wichtige Punkte, welche ein Stockwerkeigentümer darin findet.		
<u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Es zählen nur die ersten vier Antworten.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe D 1.4 - Allgemein	3	
Welches sind die möglichen Organe einer Stockwerkeigentümergeinschaft? Nennen Sie deren drei.		
<u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten drei Antworten bewertet.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe D 1.5 – Allgemein	1	
Welche Gebäudeteile bezeichnen schraffierte und welche ausgefüllte/umrandete Flächen in Aufteilungsplänen üblicherweise?		
<u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro richtige Antwort.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe D 1.6 - Prüfungsliegenschaft	2	
An der Stockwerkeigentümerversammlung kommt der Eigentümer der Stockwerkeinheit 6000-6 auf Sie zu und fragt an, wieso er so viel mehr Betriebskosten zu bezahlen habe als der Eigentümer der Stockwerkeinheit 6000-9? Dieser besitze doch den gleichen Wertquotenanteil. Begründen Sie Ihre Antwort gemäss Reglement.		
<u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort mit korrektem Reglementsartikel.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

D 2 Beschlussfähigkeit allgemein und Prüfungsliegenschaft

<p>Aufgabe D 2.1 - Allgemein</p> <p>Sie stellen fest, dass die Beschlussfähigkeit an einer Versammlung nicht gegeben ist.</p> <p>a) Welche Folgen hat die mangelnde Beschlussfähigkeit?</p> <p>b) Wie ist das weitere Vorgehen?</p> <p>c) Welche Fristen und Formvorschriften sind gemäss Gesetz zu beachten.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für richtige Antwort, b) 1 Punkt für richtige Antwort, c) 2 Punkte für vollständige Antwort.</p>	<p>4</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe D 2.2 - Allgemein</p> <p>Mit welchem Quorum werden die Beschlüsse bei Stockwerkeigentümerversammlungen grundsätzlich gefällt?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe D 2.3 - Prüfungsliegenschaft</p> <p>Welches Quorum benötigt gemäss Prüfungsreglement eine wertsteigernde Erneuerung des Gebäudes?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort.</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p>		

E Inkassovarianten und deren Abläufe / 25 Punkte
Aufgaben Revisoren, Delegierte, Ausschuss

E 1 Inkassovarianten und deren Abläufe

<p>Aufgabe E 1.1 - Allgemein</p> <p>Sie betreuen eine soeben neu begründete Stockwerkeigentümergeinschaft. Welche zwei Bankkonti sind zu empfehlen?</p> <p><u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro richtige Antwort</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
--	-----------------	--

<p>Aufgabe E 1.2 - Allgemein</p> <p>An der ersten Versammlung wird einstimmig beschlossen, dass die oben erwähnten Konti eröffnet werden.</p> <p>Wie formulieren Sie diesen Beschluss im Protokoll in einem Satz?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für richtige Antwort</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
--	-----------------	--

<p>Aufgabe E 1.3 - Allgemein</p> <p>Ein Stockwerkeigentümer bezahlt seit drei Monaten seine Beiträge an die Gemeinschaft nicht mehr ein, obwohl Sie ihn bereits schriftlich abgemahnt haben. Nun haben Sie zu wenig Liquidität auf dem Konto, um die bereits erhaltene Heizmaterialrechnung zu bezahlen.</p> <p>a) Wie gehen Sie gegen den Stockwerkeigentümer vor? b) Wer haftet gegenüber der Heizmateriallieferfirma für die Bezahlung der bald fälligen Rechnung? c) Haben Sie eine andere Möglichkeit, die Rechnung zu bezahlen? Nennen Sie eine Möglichkeit.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für richtige Antwort, b) 1 Punkt für richtige Antwort, c) 1 Punkt für richtige Antwort.</p>	<p>3</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E 1.4 - Allgemein</p> <p>Sie als Bewirtschafter einer Stockwerkeigentümergeinschaft können die Heizmaterial-Rechnung leider erst nach der zweiten Mahnung bezahlen. Da die Zahlungsfrist sehr knapp angesetzt wurde, erhalten Sie einen Tag nach der Zahlung einen Zahlungsbefehl.</p> <p>a) Was können Sie unternehmen, wenn Sie mit diesem Zahlungsbefehl nicht einverstanden sind? b) Welche Frist ist dabei einzuhalten?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) ½ Punkt für richtige Antwort. b) ½ Punkt für richtige Antwort.</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe E 1.5 - Allgemein Eine Stockwerkeigentümerin hat ihre Wohnung an ein Ehepaar vermietet. Nun verkauft sie ihre Einheit an das Ehepaar und bittet Sie, die ausstehenden Beiträge direkt dem Ehepaar als neue Eigentümerschaft zu verrechnen. Der Ausschuss hat dies erfahren und bittet Sie nun, dieses Angebot anzunehmen, da die Verkäuferin ihre Ausstände sowieso nicht begleichen wird und die Mieter die Kosten ja sowieso verursacht hätten. Wie lange geben Sie dem Ehepaar somit Zeit, die kompletten Ausstände zu begleichen? Begründen Sie Ihre Antwort. <u>Bemerkung:</u> 3 Punkte für richtige Antwort mit Begründung.	3	
.....		

Aufgabe E 1.6 - Allgemein Nach welcher Frist verjähren ausstehende Beiträge eines Stockwerkeigentümers und wo ist dies geregelt? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für richtige Antwort sowie 1 Punkt für den/die genauen Gesetzesartikel.	2	
.....		

E 2 Aufgaben Revisoren, Delegierte, Ausschuss

<p>Aufgabe E 2.1 - Allgemein</p> <p>An der ersten Versammlung einer Stockwerkeigentümerschaft wird über die Bildung eines Ausschusses diskutiert.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Wie wird ein Ausschuss gebildet?b) Kann eine Einsetzung eines Ausschusses auch erzwungen werden?c) Nennen Sie vier Hauptaufgaben eines Ausschusses (ohne Unterstützung und Überwachung Bewirtschaftungsfirma) <p><u>Bemerkung:</u> a) + b) je 1 Punkt für die richtige Antwort, c) ½ Punkt pro richtige Antwort.</p>	4	
<p>.....</p>		

<p>Aufgabe E 2.2 - Allgemein</p> <p>Sie betreuen eine Überbauung im Stockwerkeigentum mit fünf Mehrfamilienhäusern und 30 Stockwerkeigentümern.</p> <p>a) Wie viele Ausschussmitglieder empfehlen Sie als Bewirtschafter, wenn im Reglement nichts vorgeschrieben ist?</p> <p>b) Wie viele Revisoren erachten Sie als sinnvoll für die Kontrolle der Abrechnung (Eine Abrechnung über alle Gebäude)?</p> <p><u>Bemerkung:</u> je ½ Punkt für die richtige Antwort.</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E 2.3 - Allgemein</p> <p>Nach erfolgter Revision sollte eine Berichterstattung zu Händen der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgen.</p> <p>a) Wie nennen Sie dieses Dokument?</p> <p>b) Was sollte dieser Bericht auf jeden Fall enthalten?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für die richtige Antwort, b) 1 Punkt für richtige Antwort (ohne Ort, Datum, Unterschrift, Name Gemeinschaft).</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe E 2.4 - Allgemein Wann sollte eine Revision sinnvollerweise stattfinden? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort	1	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E 2.5 - Prüfungsliegenschaft Im vorliegenden Reglement ist ein Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten festgehalten. a) In welchem Artikel finden Sie diesen? b) Kann für die gemeinschaftlichen Kosten ein anderer Verteilschlüssel definiert werden als im Reglement festgehalten? c) Wie gehen Sie vor, wenn Sie den Verteilschlüssel ändern wollen? <u>Bemerkung:</u> a) ½ Punkt für richtigen Artikel inkl. richtiger Ziffer, b) ½ Punkt für richtige Antwort, c) 1 Punkt für korrekte Antwort.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E 2.6 – Prüfungsliegenschaft	3	
Für den Hauswart muss ein neues Putzgerät im Gesamtwert von CHF 1'950.00 exkl. MwSt. gekauft werden. a) Ist der Ausschuss der Prüfungsliegenschaft befugt, diesen nicht budgetierten Kosten zuzustimmen, welche über die Stockwerkeigentümergeinschaft bezahlt werden? b) Begründen Sie Ihre Antwort. c) In welchem Dokument und unter welchem Artikel ist dies geregelt? <u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für die richtige Antwort, b) 1 Punkt für richtige Begründung, c) 1 Punkt für richtigen und vollständigen Artikel.		
.....		

Aufgabe E 2.7 - Prüfungsliegenschaft	1	
Die Stockwerkeigentümersammlung hat drei Ausschussmitglieder aus ihren Kreisen für die nächsten zwei Jahre fix gewählt. Aus persönlichen Gründen demissioniert ein Ausschussmitglied bereits kurz nach der Versammlung. Wie gehen Sie als Bewirtschafter in der Praxis damit um? Erklären Sie das Vorgehen stichwortartig. <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für korrektes Vorgehen.		
.....		

Urschrift Nr. °7415

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

Andreas Blum, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar, mit Büro in Biel,

beurkundet:

Die **Max Meier AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 2500 Biel, Silbergasse 3 (Firmennummer CH-075.3.721.444-2) – hier handelnd durch Herrn Max Meier, von Wohlen b. Bern, in Biel, VR-Präsident mit Einzelunterschrift

erklärt:

I. GRUNDSTÜCK UND BAUVORHABEN

1. Sie ist Alleineigentümerin der folgenden **Liegenschaft:**

Liegenschaft Biel / 6000

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Biel
Grundstück-Nr	6000
EGRID	CH
Fläche	1'561 m ² , aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	41075
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Silbergasse
Bodenbedeckung	Gartenanlage, Hofraum, 1'561 m ²
Gebäude / Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Bemerkung	

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
346'110	2010

Eigentum

Alleineigentum	
Max Meier AG	Kauf

An- und Vormerkungen sowie Grundlasten

keine

Dienstbarkeiten

07.03.1958 025-5/1817	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/034505 z.G. LIG Biel/6001 + 6050	
07.03.1958 025-5/1817	(L) Gewerbebeschränkung ID.025-1999/034506 z.G. LIG Biel/6001 – 6003 + 6050 – 6052	
07.03.1958 025-5/1817	(R) Gewerbebeschränkung ID.025-1999/036651 z.L. LIG Biel/6001 – 6003 + 6050 – 6052	16.11.2009 035-2009/5675/0

07.03.1958 025-5/1817	(R) Baubeschränkung ID.025-1999/036652 z.L. LIG Biel/6001 – 6003 + 6050 – 6052	16.11.2009 035-2009/5675/0
Grundpfandrechte		
23.08.1947 025-II/3612	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 30'000.00, 1. Rang, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
11.10.1947 025-II/4006	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'350.00, 2. Rang, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
12.11.1947 025-II/4000	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 7'000.00, 3. Rang, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	06.01.2003 025-2003/53/0
11.08.1948 025-II/5003	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 18'000.00, 4. Rang, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
18.11.1952 025-III/270	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 6'500.00, 5. Rang, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	06.01.2003 025-2003/53/0
26.04.1956 025-III/3040	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 25'000.00, 6. Rang, Max. 7%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	07.01.2004 025-2004/64/0
20.04.1987 025-1483	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 7. Rang, Max. 9%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	07.01.2004 025-2004/64/0
17.03.1988 025-1802	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 85'000.00, 8. Rang, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
04.06.1990 025-1681	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 9. Rang, Max. 10%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
26.11.1992 025-6554	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 160'000.00, 10. Rang, Max. 10%, Errichtet: 2.6.1990, Beleg 1681, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG	
16.11.2009 035-2009/5675/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 14'000.00, 11. Rang, Max. 6%, Errichtet am: 27.1.1927 Beleg I/218, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Max Meier AG	27.01.2007 025-2007/376/0

2. Sie lässt zur Zeit auf dem Grundstück Nr. 6000 das **Wohn- und Geschäftshaus Silbergasse 15 / 17** mit Bankräumen (Filiale der Bieler Bank AG), Büro- oder Ladenräumen, acht Eigentumswohnungen, einem disponiblen Raum, Nebenräumen, einer Einstellhalle, gemeinschaftlichen Teilen und Umgebungsanlagen gemäss dem am 1.10.2012 baubewilligtem Projekt der Karl Muster AG Architekten, Biel (im folgenden kurz "Architekt") erstellen.

II. BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

1. **Die Liegenschaft Nr. 6000** wird – vor Fertigstellung des Gebäudes – **in Miteigentum (ME) unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum (StWE) aufgeteilt** gemäss den nachfolgenden Bestimmungen und den gesetzlichen Regelungen in Art. 712 ff ZGB.

2. Es werden **12 Miteigentumsanteile als Stockwerkeinheiten** (StW-Einheit) gebildet gemäss den fünf StWE-Aufteilungsplänen Nrn 1 (Untergeschoss/UG), 2 (Erdgeschoss/EG), 3 (1. Obergeschoss/1. OG), 4 (2. Obergeschoss/2. OG) und 5 (Attikageschoss/AG) des Architekten vom 15.9.2012.

3.1. In diesen fünf **Aufteilungsplänen** sind

- rot bzw. blau umrandet und mit der Grundbuch-Nr. versehen: Alle Räume und Nebenräume, welche Gegenstand des Sonderrechts der betreffenden Stockwerkeigentümer sind (12 StW-Einheiten);
- schwarz schraffiert, mit "SNR" und mit der Grundbuch-Nr. versehen: Die im Stockwerkeigentümer-Reglement bestimmten Stockwerkeigentümern zu Sondernutzung zugewiesenen Aussenflächen wie folgt: Aussentreppe StWE Nr. 1 (Einstellhalle) / Aussenbereich StWE Nr. 2 (Bank) mit u.a. Kunden-Parkplätzen, Zugang, Terrasse und Garten / Aussenbereich StWE Nr. 3 (Laden, Büro, Gastro) mit u.a. Kunden-Parkplatz, Zugang, Terrasse und Garten / Vorraum vor Kellern und Vorplatz vor Wohnungen zu StWE Nrn 11 und 12 (Attikawohnungen) gemäss den Aufteilungsplänen Nrn 2, 1 und 5;
- nicht umrandet/schraffiert: Die zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Stockwerkeigentümer bestimmten Gebäudeteile, Räume, Aussenbereiche, Anlagen und Einrichtungen.

3.2. Die fünf Aufteilungspläne sind Bestandteile dieser Begründungsurkunde. Sie werden vom Vertreter der StWE-Begründerin heute unterzeichnet und als Beilagen Nrn 1 – 5 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt. Ein Plansatz (Original) geht an das Grundbuchamt Oberland.

4. Das Grundbuchamt Biel wird ersucht, **12 ME-Anteile als "Stockwerke"** in das Grundbuch von Biel **aufzunehmen** und dafür **12 Grundbuchblätter zu eröffnen** wie folgt:

4.1.	GB.-Nr.	Lage	Sonderrecht an	Plan-Nr./ Farbe	Wertquote in .../1000
	6000-1	UG	Einstellhalle (EH) mit 14 Auto-EP, Zweirad-Parkplatz und Veloraum SNR Aussentreppe	1 / rot	60
	6000-2	EG/UG	Bankräume mit interner Verbindung SNR Aussenbereich	2 / blau 1	206
	6000-3	EG	Laden / Büro / Gastronomie NR "Aussenschrank" SNR Aussenbereich	2 / rot	72
	6000-4	UG	Disponibler Raum	1 / blau	4

6000-5	1. OG	4 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse West NR Keller	3 / rot 1	106
6000-6	1. OG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Mitte NR Keller	3 / blau 1	46
6000-7	1. OG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Ost NR Keller	3 / rot 1	88
6000-8	2. OG	4 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse West NR Keller	4 / rot 1	107
6000-9	2. OG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Mitte NR Keller	4 / blau 1	46
6000-10	2. OG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Ost NR Keller	4 / rot 1	87
6000-11	AG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse NR Keller SNR Vorraum im UG und Vorplatz im AG (mit -12)	5 / rot	119
6000-12	AG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse NR Keller SNR Vorraum im UG und Vorplatz im AG (mit -11)	5 / blau	59
Total 12		StW-Einheiten	1000/1000	

NR = Nebenraum EP = Einstellplätze
SNR = Reglementarisches Sondernutzungsrecht

- 4.2. **Das Sonderrecht der StW-Einheiten Nrn 6000-5 bis -12 (8 Wohnungen) umfasst je einen Keller als Nebenraum** im Untergeschoss des Gebäudes ("Keller" auf Plan 1); **das Sonderrecht der StW-Einheit Nr. 6000-3 umfasst einen "Aussenschrank" als Nebenraum** im Erdgeschoss des Gebäudes (auf Plan 2) i.S. von Art. 712 b Abs. 1 ZGB.

Diese Nebenräume sind den betreffenden StW-Einheiten gemäss den Aufteilungsplänen durch rote bzw. blaue Umrandung und mit der Grundbuch-Nr. zugeteilt.

- 4.3. Es wird festgestellt, dass sämtliche **StW-Einheiten in sich abgeschlossen** sind und je einen **eigenen Zugang** haben.

5. Es gelten folgende **Zweckbestimmungen**:

- 5.1. Die Stockwerkeinheiten Nrn 6000-2 und -3 sind zur Nutzung für geschäftliche und gewerbliche Zwecke (Bank, Laden, Gastronomie, Büro, Praxis, Atelier und dergleichen) bestimmt. Untersagt sind lärmige Betriebe und die

Benutzung dieser Einheiten als Heim irgendwelcher Art oder für irgendwelche unsittlichen Zwecke.

- 5.2. Die StW-Einheiten Nrn 6000-5 bis 6000-12 (exklusive Nebenräume) sind zum Wohnen bestimmt. Sie dürfen auch für Geschäftszwecke, z.B. als Büro, Arzt- oder Zahnarztpraxis, Atelier oder dergleichen benutzt und von Kunden/Patienten frequentiert werden, sofern und solange dies (analog Art. 684 ZGB) ohne übermässige Einwirkungen, insbesondere Lärm, auf die übrigen Hausbewohner geschieht. Untersagt ist die Benutzung dieser Einheiten als Heim irgendwelcher Art und für irgendwelche unsittlichen Zwecke.
- 5.3. Die Kellerräume sind als Nebenräume zu den acht Wohnungen bestimmt zur Vorratshaltung und Aufbewahrung von Gegenständen und/oder als Hobbyräume – unter Vorbehalt von baupolizeilichen Vorschriften – zur Ausübung von Freizeit-Tätigkeiten (z.B. Basteln, Handwerken, Fitness). Untersagt sind – wie bei den Geschäftsräumen und Wohnungen – jede Nutzung, welche übermässige Einwirkungen, insbesondere Lärm, auf die übrigen Hausbewohner mit sich bringt und alle in den StW-Einheiten untersagten Nutzungen. Die Wohnungskeller dürfen nicht gewerbsmässig genutzt werden.
- 5.4. Der sogenannte "Aussenschrank" ist als Nebenraum zur StW-Einheit Nr. 6000-3 bestimmt zur Aufbewahrung von Gegenständen.
- 5.5. Die StW-Einheit Nr. 6000-1 ist dauernd zum Einstellen von Autos und anderen Fahrzeugen (insbesondere Velos/Motos auf dem "Zweirad-PP" bzw. in dem dafür vorgesehenen abgetrennten "Veloraum") bestimmt.
- 5.6. Jede Änderung dieser Zweckbestimmungen (5.1. - 5.5.) bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.
6. Für die Ausübung der Sonderrechte und der reglementarischen Sondernutzungsrechte der Stockwerkeigentümer, die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft sowie die Verwaltung derselben und die Kostenbeteiligung der Stockwerkeigentümer gelten die Bestimmungen des separaten **Nutzungs- und Verwaltungs-reglementes** oder kurz **Reglements der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**. Sie sind für alle Stockwerkeigentümer verbindlich.

Das Reglement gilt als Bestandteil dieser Urkunde. Es wird von den Vertretern der StWE-Begründerin unterzeichnet und als Beilage Nr. 6 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt. Das Reglement ist **im Grundbuch auf den Stockwerken Nrn 6000-1 bis 6000-12 anzumerken**.

7. **Aufteilung der Einstellhalle in Miteigentum**

- 7.1. Die StW-Einheit Nr. 6000-1 (Einstellhalle) wird – entsprechend der Anzahl Auto-EP – in **14 Miteigentumsanteile zu je 1/14** aufgeteilt (gewöhnliches Miteigentum).

Das Grundbuchamt Oberland wird ersucht, für jeden dieser Miteigentumsanteile ein separates **Grundbuchblatt zu eröffnen: Nrn 6000-1-1 bis 6000-1-14**.

Bezüglich Lage und Grösse der einzelnen Einstellplätze (EP) wird auf den Stockwerkeigentums-Aufteilungsplan Nr. 1 (UG) verwiesen. Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils hat Anspruch auf die ausschliessliche Benutzung eines Einstellhallenplatzes wie folgt:

GB-Nr. ME-Anteil	EP-Nr.	GB-Nr. ME-Anteil	EP-Nr.
6000-1-1	1	6000-1-8	8
6000-1-2	2	6000-1-9	9
6000-1-3	3	6000-1-10	10
6000-1-4	4	6000-1-11	11
6000-1-5	5	6000-1-12	12
6000-1-6	6	6000-1-13	13
6000-1-7	7	6000-1-14	14

- 7.2. In Anwendung von Art. 682 Abs. 3 ZGB wird das gesetzliche **Vorkaufsrecht** der Miteigentümer an den Miteigentumsanteilen der Einstellhalle **aufgehoben**, was im Grundbuch **auf** der Stockwerkeinheit **Nr. 6000-1 vorzumerken** ist.
- 7.3. Durch die dauernde Zweckbestimmung (Ziff. 5.5. hievor) ist das Recht der Miteigentümer, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, ausgeschlossen gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB.
- 7.4. Für die Einstellhalle besteht eine spezielle **Nutzungs- und Verwaltungsordnung**, welche im Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft integriert ist.

8. Grundbuchliche Bereinigungen

8.1. Dienstbarkeiten:

Sämtliche auf Biel/6000 eingetragenen Dienstbarkeiten (Rechte und Lasten) bleiben auf dem Stammgrundstück Nr. 6000 eingetragen.

8.2. Grundlasten:

Keine

8.3. Grundpfandrechte:

Die Bereinigung, d.h. Neuordnung erfolgt in Ziff. III. hienach.

8.4. Vormerkungen:

Keine

8.5. Anmerkungen:

Es sind **neu anzumerken:**

- **Auf dem Blatt Nr. 6000** (Stammgrundstück):

"Begründung von STWE vor Fertigstellung des Gebäudes"
 "Stockwerkanteile verpfändet"

- **Auf** den Blättern sämtlicher StW-Einheiten **Nrn 6000-1 bis 6000-12**:
 "Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft".

8.6. Amtliche Werte

Nach Bauvollendung des Gebäudes und der Stockwerkeinheiten werden die amtlichen Werte der einzelnen Stockwerke festgesetzt und ihren Eigentümern eröffnet.

III. **NEUORDNUNG BESTEHENDER SCHULDBRIEFE**

1. **Schuldbrief-Umwandlung, -Zusammenlegung und -Erhöhung**

Das Grundbuchamt Oberland wird ersucht um:

- zunächst die Umwandlung der im 3., 5., 6. und 7. Rang auf Nr. 6000 lastenden Inhaber-Schuldbriefe von CHF 7'000.00, CHF 6'500.00, CHF 25'000.00 und CHF 100'000.00 in Namen-Papier-Schuldbriefe zugunsten der Max Meier AG, in Biel, mit unveränderten Zins- und Abzahlungsbestimmungen
- sodann die Zusammenlegung der elf auf Nr. 6000 lastenden Namen-Papier-Schuldbriefe, alle zu Gunsten der Max Meier AG, zu einem Schuldbrief von CHF 665'850.00 und dessen anschliessende Erhöhung um CHF 4'150.00 auf **CHF 670'000.00** bei gleichzeitiger Umwandlung in einen **Namen-Register-Schuldbrief zu Gunsten der Max Meier AG**, als Gesamtpfandrecht je im 1. Rang auf den Stockwerken Biel/6000-11 und 6000-12.

2. Für den neuen Namen-Register-Schuldbrief von CHF 670'000.00 gelten die folgenden **Zins- und Abzahlungsbestimmungen**:

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

Der **Höchstzinsfuss** beträgt 10%.

3. Alle nicht (mehr) belasteten Stockwerke und das Stammgrundstück Nr. 6000 sind aus der Pfandhaft zu entlassen. Die Grundpfandgläubigerin Max Meier AG stimmt diesen **Pfandentlassungen** hiermit zu.

4. Der Register-Schuldbrief von CHF 670'000.00 steht im Nachgang zu sämtlichen auf der Stammliegenschaft Nr. 6000 eingeschriebenen Dienstbar-

keitslasten. Die Max Meier AG erklärt den **Nachgang** durch Unterzeichnung dieser Urkunde.

5. Der **Notar** wird ermächtigt, den Register-Schuldbrief von CHF 670'000.00 auf die UBS AG zu übertragen und die Gläubigerregister-Anmeldung beim Grundbuchamt Oberland einzureichen. Er dient ihr als Grundpfandsicherheit für den dem Erwerber der Stockwerke 6000-11 und -12 gewährten Hypothekarkredit.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Änderungsvorbehalt / Vollmacht

Die Max Meier AG behält sich künftige Änderungen oder Ergänzungen aller in dieser Urkunde getroffenen sachenrechtlichen oder sonstigen Vorkehrungen vor, falls sich solche beispielsweise auf Verlangen des Grundbuchamtes oder wegen Projektänderungen oder auf Verlangen der Gemeinde oder aus einem anderen Grund bei der Realisierung der Bebauung des Grundstücks Nr. 6000 mit dem Wohn- und Geschäftshaus Musterstrasse 15/17 ergeben sollten, insbesondere (nicht abschliessende Aufzählung):

- Dienstbarkeitsbereinigungen oder -änderungen und Errichtung weiterer Dienstbarkeiten aller Art innerhalb und ausserhalb des Grundstücks Nr. 6000;
- Änderungen des Schuldbriefs gemäss Ziff. III. hievor und Errichtung zusätzlicher Schuldbriefe sowie allenfalls Faustverpfändung von solchen;
- Nachträge zur vorliegenden Urkunde.

Herr Max Meier vgt. ist ermächtigt, im Namen und Auftrag der heutigen und künftigen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 6000 mit Einzelunterschrift alle hier vorbehaltenen Rechtsgeschäfte zu besorgen. Er ist beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die richtige Durchführung dieser Geschäfte mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Eigentümer gelegen erachten. Er ist namentlich ermächtigt Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen. Diese Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst mit dem Widerruf. Selbstkontrahieren und Doppelvertretung sind ausdrücklich gestattet.

Die Käufer von Stockwerken und EH-Miteigentumsanteilen werden in ihren Kauf- und Werkverträgen verpflichtet, diesen Änderungsvorbehalt und die Vollmachtserteilung zu übernehmen.

2. **Meldung der Fertigstellung**

Die Max Meier AG nimmt zur Kenntnis, dass sie laut Grundbuch-Verordnung die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses Musterstrasse 15/17, Biel, dem Grundbuchamt Oberland melden muss.

Diese Anzeige muss enthalten, dass das Gebäude und die Aufteilung sich gegenüber der Beschreibung in der Stockwerkeigentums-Begründung und in den Aufteilungsplänen nicht verändert haben; allenfalls sind berichtigte Aufteilungspläne einzureichen.

3. **Kosten**

Die Geometer-, Architekten-, Grundbuch- und Notariatskosten dieser Urkunde gehen vollumfänglich zu Lasten der Max Meier AG.

4. **Eintragungsbewilligung**

Die Urkundspartei erteilt ihre Einwilligung, die sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch von Biel vorzunehmen. Der Notar wird mit der Anmeldung beim Grundbuchamt Oberland beauftragt.

5. **Beilagen**

Vom Notar werden mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt als Beilagen Nrn

- 1 - 5 StWE-Aufteilungspläne Nrn 1 – 5
- 6 StWE-Reglement mit Anhang (WQ-Berechnung)

6. **Ausfertigungen**

Diese Urkunde ist als Rechtsgrundausweis für das Grundbuchamt Oberland und für die Max Meier AG **zweifach** auszufertigen. Die StWE-Gemeinschaft und die Erwerber der StW-Einheiten bzw. Miteigentumsanteile an der Einstellhalle erhalten je eine Kopie.

Verurkundung im ZGB-Verfahren

Der Notar hat diese Urkunde aufgesetzt. Sie wird in seiner Gegenwart von dem ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Vertreter der Urkundsparteien gelesen. Unmittelbar nachher werden als Zeugen beigezogen, die gesetzlich befähigten Personen:

- 1.
- 2.

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

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit der Mitwirkenden im Büro des unterzeichneten Notars in Thun am ersten Oktober zweitausendundzwölf.

D.d. _____

Die Grundeigentümerin:
Max Meier AG

.....
Max Meier

Der Notar:

ZEUGENBESCHEINIGUNG

Wir, die unterzeichneten Zeuginnen, bescheinigen:

1. Der Vertreter der Max Meier AG hat diese Urkunde vor uns und mit dem Notar unterschrieben.
2. Er hat uns in Gegenwart des Notars erklärt, dass er die Urkunde in dessen Beisein gelesen hat und dass diese den von der Max Meier AG gewollten Inhalt hat.
3. Nach unserer Wahrnehmung befand sich der Vertreter der Max Meier AG dabei im Zustande der Verfügungsfähigkeit.

Ausgestellt im Büro des Notars in Thun am ersten Oktober zweitausendundzwoölf.

D.d. 1. Oktober 2012

Die Zeuginnen:

**NUTZUNGS und
VERWALTUNGSREGLEMENT**

der

STOCKWERKEIGENTUEMER-GEMEINSCHAFT

SEEBLICK, 2502 BIEL

der

Liegenschaft Biel-Gbl. Nr. 6000

**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS SILBERGASSE 15/
17, BIEL**

1. Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

Artikel

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft
- 3 Sonderrecht
- 4 Nutzung des Sonderrechts
 - Grundsätze und Haftpflichtversicherung
- 5 - Beschränkungen
- 6 - Unterhaltspflicht / Kosten
- 7 - Zutrittsrecht
- 8 - Verantwortlichkeit
- 9 Gemeinschaftliche Teile
- 10 Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- 11 Sondernutzungsrechte – Im Allgemeinen
- 12 Sondernutzungsrechte – Zuweisung
- 13 Auto-Einstellhalle
- 14 Hausordnung
- 15 Gemeinschaftliche Kosten
 - Begriff
- 16 - Verteilung / Grundsatz
- 17 - Abweichungen vom Grundsatz
- 18 - Erneuerungsfonds
- 19 - Einzug der Beiträge und Vorschüsse / Sicherstellung
- 20 Versicherungen
- 21 Unterhalts- und Instandstellungskosten
- 22 Änderung der Wertquoten, Sonderrechte und SNR
- 23 Verwaltung
- 24 Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - Befugnisse
- 25 - Einberufung, Leitung, Protokoll
- 26 - Beschlussfähigkeit
- 27 - Ausübung des Stimmrechts
- 28 - Beschlussfassung
- 29 Ausschuss
- 30 Verwalter
- 31 - Aufgaben des Verwalters
- 32 Rechtsstellung des Erwerbers einer Stockwerkeinheit
- 33 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

- 34 Aufhebung des Stockwerkeigentums
 - 35 Gerichtsstand und Domizil
 - 36 Gesetzliche Vorschriften
 - 37 Anmerkung im Grundbuch
-

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Biel/6000 mit dem Wohn- und Geschäftshaus Silbergasse 15/17 in der Gemeinde Biel, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB.
2. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Art. 2

Aufteilung der Liegenschaft

1. Gemäss Eintragungen im Grundbuch von Biel ist die Liegenschaft Nr. 6000 in zwölf Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes "Grundbuchblatt" besteht, wie folgt:

GB.-Nr.	Lage	Sonderrecht an	Plan-Nr./ Farbe	Wertquote in .../1000
6000-1	UG	Einstellhalle (EH) mit 14 Auto-EP, Zweirad- Parkplatz und Veloraum SNR Aussentreppe	1 / rot	60
6000-2	EG/UG	Bankräume mit interner Verbindung SNR Aussenbereich	2 / blau 1	206
6000-3	EG	Laden / Büro / Gastronomie NR "Aussenschrank" SNR Aussenbereich	2 / rot	72
6000-4	UG	Disponibler Raum	1 / blau	4
6000-5	1. OG	4 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse West NR Keller	3 / rot 1	106
6000-6	1. OG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Mitte NR Keller	3 / blau 1	46
6000-7	1. OG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Ost NR Keller	3 / rot 1	88

GB.-Nr.	Lage	Sonderrecht an	Plan-Nr./ Farbe	Wertquote in .../1000
6000-8	2. OG	4 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse West NR Keller	4 / rot 1	107
6000-9	2. OG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Mitte NR Keller	4 / blau 1	46
6000-10	2. OG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse Ost NR Keller	4 / rot 1	87
6000-11	AG	3 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse NR Keller SNR Vorraum im UG und Vorplatz im AG (mit -12)	5 / rot	119
6000-12	AG	2 ½ Zimmer-Wohnung mit Terrasse NR Keller SNR Vorraum im UG und Vorplatz im AG (mit -11)	5 / blau	59
Total 12		StW-Einheiten		1000/1000

NR = Nebenraum EP = Einstellplätze
 SNR = Reglementarisches Sondernutzungsrecht

Das Sonderrecht der Stockwerkeinheiten Nrn 6000-5 bis -12 (8 Wohnungen) umfasst je einen Keller als Nebenraum im Untergeschoss des Gebäudes ("Keller" auf Plan 1); das Sonderrecht der Stockwerkeinheit Nr. 6000-3 umfasst einen "Aussenschrank" als Nebenraum im Erdgeschoss des Gebäudes (auf Plan 2) i.S. von Art. 712 b Abs. 1 ZGB.

- Im Einzelnen ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der einzelnen Stockwerkeinheiten und Nebenräume aus den fünf Aufteilungsplänen, die Bestandteil der StWE-Begründungsurkunde und dieses Reglements sind.
- Die Wertquotenberechnung vom 15.9.2012 des Architekturbüros Karl Muster AG Architekten ist als Anhang 1 Bestandteil dieses Reglements.

Art. 3

Sonderrecht

- Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers umfasst die gemäss Begründungsurkunde und Aufteilungsplänen zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen.
- Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- a) Innere Zwischenwände, soweit sie keine tragende oder schallschützende Funktion haben;
- b) Innenverputz bzw. Innenverkleidung der Wände;
- c) Deckenverputz/-anstrich und Bodenbeläge (inkl. Unterlagsböden und Aufbau bzw. Schallsolation); jedoch ohne rohe Geschossdecken bzw. Dachkonstruktion/-isolation;
- d) Türen (inklusive Eingangs- und Terrassentüren);
- e) Fenster, gegebenenfalls auch Dachfenster (Rahmen innen und aussen, ganze Verglasung und Sprossen);
- f) Storen und Jalousien jeder Art (inkl. Bedienungsvorrichtungen);
- g) Eingebaute Schränke;
- h) Küchen-, Bad-, WC-, Toiletten-, Wascheinrichtungen und -apparate;
- i) Alle Leitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon, Heizung, IT, TV/Radio) von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen an; ausgenommen sind durchgehende Leitungen, welche auch anderen Stockwerkeinheiten oder gemeinschaftlichen Teilen dienen;
- k) Terrassen ohne Geländer und andere Abschränkungen;
- l) Alle Heizungsinstallationen in den Stockwerkeinheiten, soweit sie ausschliesslich der Beheizung der betreffenden Einheiten dienen;
- m) Einrichtungen der Kellerabteile;
- n) Soweit in Wohnungen vorhanden, die Cheminées oder Cheminéeöfen und die dazugehörigen Kamine in ihrer ganzen Länge vom Feuerstellenanschluss bis zum Kaminhut;
- o) Im Übrigen alle Anlagen und Einrichtungen, die ausschliesslich einer bestimmten Stockwerkeinheit dienen.

Art. 4

Nutzung des Sonderrechts – Grundsätze – Haftpflichtversicherung

1. In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume und der dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und soweit dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Es gelten die in der StWE-Begründungsurkunde (Ziff. II./5.1. - 5.5.) festgelegten Zweckbestimmungen.
3. Innerhalb seiner Stockwerkeinheit (inkl. Nebenraum, soweit vorhanden) und im Rahmen seines Sonderrechts gemäss Art. 3 kann der Stockwerkeigentümer Bauteile und Einrichtungen beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes, der bauliche Schallschutz sowie die Sonderrechte bzw. Räume der anderen Stockwerkeigentümer

nicht nachteilig berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner stets die baupolizeilichen Bestimmungen sowie besondere Einschränkungen durch dieses Reglement.

4. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bestimmungsgemäss der Benutzung seiner Räume wesentlich erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.
5. Zum Schutze anderer Stockwerkeigentümer bzw. der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung als Eigentümer seiner Stockwerkeinheit abzuschliessen. Der Verwalter hat das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechende Police.

Art. 5

Nutzung des Sonderrechts - Beschränkungen

1. In den Stockwerkeinheiten (inkl. dazu gehörende Aussenbereiche und Terrassen) und in den Nebenräumen dürfen keine Tätigkeiten ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner übermässig lästige oder schädigende Auswirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Rauch oder üble Gerüche zur Folge haben, oder die gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner oder gegen die allgemein gültigen moralischen Grundsätze und guten Sitten oder gegen die Hygiene verstossen.
2. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit (inkl. Nebenraum), wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihren Funktionen beeinträchtigt werden, der Wert der Liegenschaft gemindert oder das gute und einheitliche Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt, gefährdet oder geschädigt werden können.

Insbesondere ist jedem Stockwerkeigentümer untersagt (nicht abschliessende Aufzählung):

- a) die übermässige Belastung der Böden seiner Räume;
- b) das Unterbringen von feuergefährlichen, explosiven oder übelriechenden Stoffen in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft;
- c) Feuchtigkeit oder Nässe in seinen Räumen entstehen zu lassen, welche sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnte;
- d) den zu seiner Stockwerkeinheit gehörenden Gebäudeteilen durch Anbringen von Anschriften und Reklamen und durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt, insbesondere von aussen sichtbare Bauteile (insbesondere Fassaden, Storen, Fenster-Rahmen, Sitzplätze, Terrassen und deren Abschränkungen etc.) bezüglich Material, Farbe und Ausführung zu verändern, d.h. Abweichungen vom anfänglichen oder zukünftigen einheitlichen Erscheinungsbild vorzunehmen. Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn 2 und 3 sind indessen – unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Bewilligung – in der Gestaltung und Platzierung von Aussenreklamen frei;
- e) den Aufbau der Böden über der Grundkonstruktion so zu verändern, dass dadurch die beim Bezug normgerechten Schall- und Wärmedämmwerte verschlechtert werden;

- f) die vorhandenen Heizungsinstallationen abzuändern oder Installationen zur verbrauchsabhängigen Erfassung der Heizwärme zu beseitigen oder in ihrer Funktion zu beeinträchtigen.
3. Die Installation und der Betrieb von Sprudelbädern (Whirlpools, Jacuzzis) in den Wohnungen ist nur nach vorgängiger Absprache mit allen horizontal und vertikal angrenzenden Stockwerkeigentümern zulässig.
4. Die Bestimmungen einer Hausordnung bleiben vorbehalten (Art. 14).

Art. 6

Nutzung des Sonderrechts - Unterhaltungspflicht / Kosten

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen auf seine Kosten fachgerecht und so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein einheitliches und gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.
2. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Erneuerung von Gebäudeteilen, Gegenständen und Einrichtungen, die er ausschliesslich nutzt, wie insbesondere die in Art. 3, Ziffer 2, lit. a - o aufgeführten. Dazu gehören auch der Boden und die Decke der gedeckten Terrassen, und zwar ohne deren Geländer und anderen Abschränkungen.
3. Wenn der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Abmahnung anordnen, dass die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers ausgeführt werden.
4. Gegen eine solche Anordnung kann der Stockwerkeigentümer innert einer Frist von 30 Tagen seit deren Zustellung den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

Art. 7

Nutzung des Sonderrechts - Zutrittsrecht

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft nach angemessener Vorankündigung den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen jedoch mit möglichst grosser Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden; Notfälle bleiben vorbehalten.

Art. 8

Nutzung des Sonderrechts - Verantwortlichkeit

1. Werden Verträge abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über alle Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch von allen Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören, oder denen er durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.
4. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter oder andere Drittpersonen die Gemeinschaftsordnung missachten, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er das betreffende Vertragsverhältnis auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 9

Gemeinschaftliche Teile

1. Unter Vorbehalt der reglementarischen Sondernutzungsrechte gemäss Artikel 11 und 12 dieses Reglements stehen alle Liegenschaftsteile und Einrichtungen, welche nicht gemäss Begründungsurkunde, Aufteilungsplänen und Art. 3 dieses Reglements zu Sonderrecht ausgeschieden sind, in gemeinschaftlicher Nutzung, so insbesondere (nicht abschliessende Aufzählung):
 - a) die Gebäude-Umgebung auf der Parzelle Nr. 6000;
 - b) Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind wie Fundamente, Umfassungsmauern, rohe Geschossdecken (inkl. Isolationen), Tragwände, Trennwände zwischen den Stockwerkeinheiten, Dachkonstruktion / -isolation;
 - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Dach, Fassaden, Aussenseiten der Terrassenabschränkungen etc.;
 - d) alle Leitungen (unter Vorbehalt von Art. 3, lit. i dieses Reglements) und Leitungsschächte;
 - e) Hauseingang, Wohnungen im EG, Treppenhaus und Lift vom UG bis ins AG;
 - f) im UG der Technikraum und der Korridor zu den Kellerabteilen.

2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen sowie sämtliche Apparate, Geräte und Materialien für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Art. 10

Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

1. In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie der ausserhalb des Gebäudes liegenden Grundstückteile haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit der gebotenen Rücksicht auf sämtliche Mitbewohner und auf die Interessen der Gemeinschaft zu verfahren und sich an alle neben diesem Reglement aufgestellten Benutzungsordnungen zu halten. Beim Gebrauch der Einrichtungen haben die Hausbewohner Sorgfalt walten zu lassen.
2. Nicht gestattet sind insbesondere:
 - a) Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes oder an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
 - b) In gemeinschaftlichen Teilen, die nicht ausdrücklich dafür vorgesehen sind, namentlich in den Treppenhäusern, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen;
 - c) Das Abstellen von Fahrzeugen (wie Autos, Motorräder, Velos etc.) oder Kinderwagen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze;
 - d) Das Anbringen privater Radio- und/oder Fernsehantennen.
3. Soweit die Reinigung und Pflege von gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen nicht durch einen Hauswart besorgt wird, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der diesbezüglichen Beschlüsse der Gemeinschaft daran mitzuwirken oder anteilmässig dafür zu bezahlen.
4. Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort, nach Vorkehrung des Unaufschiebbaren, dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

Art. 11

Sondernutzungsrechte – Im Allgemeinen

1. Die Stockwerkeigentümerversammlung kann mit einstimmigem Beschluss aller Stockwerkeigentümer einem oder mehreren Stockwerkeigentümern in obligatorischer Weise an gemeinschaftlichen Teilen zeitlich unbeschränkte oder beschränkte Sondernutzungsrechte (im Folgenden auch kurz SNR genannt) einräumen.

2. Ohne die ausdrückliche Zustimmung der entsprechenden Berechtigten kann diesen ihr obligatorisches Sondernutzungsrecht nicht entzogen werden. Die von Sondernutzungsrechten erfassten Grundstücks- und Gebäudeteile teilen in jeder Hinsicht das rechtliche Schicksal der betreffenden Stockwerkeinheit. Bei späteren Eigentumswechselln geht deshalb das obligatorische Sondernutzungsrecht, ohne dass im entsprechenden Erwerbsvertrag etwas Besonderes vermerkt werden müsste, automatisch auf den jeweiligen Eigentümer über.
3. Die zu Sondernutzung ausgeschieden Grundstücks- und Gebäudeteile sind von den entsprechenden Sondernutzungsberechtigten (anteilmässig) auf eigene Kosten zu unterhalten, wobei insbesondere stets ein ordentliches Erscheinungsbild zu wahren ist.
4. Im Übrigen gelten sinngemäss die vorstehend aufgestellten Bestimmungen über die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Teile (Art. 4 - 8), insbesondere auch bezüglich der Unterhaltungspflicht und Kostentragung (Art. 6).

Art. 12

Sondernutzungsrechte – Zuweisung

1. **Aussenbereiche**

- 1.1. Zu den StW-Einheiten Nrn 6000-2 und -3 gehört je ein Aussenbereich. Diese Aussenbereiche sind im EG-Aufteilungsplan Nr. 2 schwarz schraffiert und mit SNR bezeichnet. Sie sind den jeweiligen Eigentümern der betreffenden StW-Einheiten zur zeitlich unbeschränkten ausschliesslichen baulichen Gestaltung und Sondernutzung zugewiesen.
- 1.2. Die Einfriedung dieser Sondernutzungsflächen entlang ihrer Grenzen ist zulässig, jedoch nur mit Bepflanzungen oder gefälligen Abschränkungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m ab fertigem Terrain.

2. **Keller-Vorraum**

Zu den StW-Einheiten Nrn 6000-11 und -12 gehört im UG der im Aufteilungsplan Nr. 1 schwarz schraffierte Vorraum vor den Wohnungskellern Nrn 11 und 12. Dieser Vorraum ist den jeweiligen Eigentümern dieser StW-Einheiten zur zeitlich unbeschränkten gemeinsamen Sondernutzung zugewiesen.

3. **Vorplatz**

Zu den StW-Einheiten Nrn 6000-11 und -12 gehört der im Aufteilungsplan Nr. 5 schwarz schraffierte Vorplatz vor den Wohnungen Nrn 11 und 12. Der Vorplatz ist den jeweiligen Eigentümern dieser beiden StW-Einheiten zur zeitlich unbeschränkten gemeinsamen Sondernutzung zugewiesen.

4. **Aussentreppe**

Zur StW-Einheit Nr. 6000-1 (Einstellhalle) gehört die im Aufteilungsplan Nr. 2 schwarz schraffierte Aussentreppe.

Art. 13

Auto-Einstellhalle - Nutzungs- und Verwaltungsordnung

1. Die Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 6000-1 bilden eine Miteigentümer-Gemeinschaft, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 - 651 ZGB gelten, soweit durch diese Ordnung nichts anderes bestimmt ist.
2. Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die Halle und alle dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen gemeinsam mit den anderen Miteigentümern zu benutzen. Er hat dabei das gleiche Recht jedes anderen Miteigentümers und die Interessen der Gemeinschaft zu respektieren. Vorbehalten bleiben die ausschliesslichen Nutzungsrechte an den einzelnen Einstellplätzen gemäss Ziffer 5.2 hienach.
3. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benutzung der Halle und aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.
4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682, Abs. 1 ZGB) ist aufgehoben, was im Grundbuch vorgemerkt ist. Weil die Einstellhalle im Sinne von Art. 650, Abs. 1 ZGB einem dauernden Zweck gewidmet ist, besteht kein Teilungsanspruch der Miteigentümer.
5. **Nutzungsordnung**
 - 5.1. Die Halle enthält 14 Einstellplätze, die im StWE-Aufteilungsplan Nr. 1 eingezeichnet und nummeriert sind. Dieser Plan gilt als Bestandteil dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung.
 - 5.2. Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils hat das Recht, den ihm gemäss Indexzahl zur Grundbuchblatt-Nr. seines Anteils zugeteilten Auto-Einstellplatz ausschliesslich zum Abstellen von Autos und anderen Fahrzeugen zu nutzen.

Es dürfen auf den Einstellplätzen nur Fahrzeuge abgestellt werden, welche die bestimmungsgemässe Benützung der Auto-Einstellhalle als solche weder einschränken noch gefährden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften müssen unter allen Umständen stets eingehalten werden.

Der einzelne Einstellplatz darf nicht seitlich oder frontal abgeschlossen werden.
 - 5.3. Alle übrigen Teile und Einrichtungen der Einstellhalle, insbesondere die Zirkulationsflächen, die Abstellfläche für Zweirad-Fahrzeuge und der Veloraum stehen allen Miteigentümern zur gleichmässigen gemeinschaftlichen Nutzung zu.
 - 5.4. Den Benützern der Auto-Einstellhalle ist untersagt:
 - das Aufbewahren von Brennstoffen oder anderen feuergefährlichen oder übelriechenden Stoffen
 - die Vornahme von Ölwechselln in der Halle.

6. Kosten

- 6.1. Die gemeinschaftlichen Kosten der Auto-Einstellhalle und aller dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen, inklusive Zweirad-PP und Veloraum (für Betrieb, Unterhalt und Reparaturen, Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile, Versicherungen, Abgaben und Gebühren, Verwaltung, Abwart, etc.) sind separat zu erfassen und von den Miteigentümern der Einstellhalle mit 1/14 Anteil pro Platz zu bezahlen.
- 6.2. Vorbehalten bleibt die Kausal- oder Verschuldenshaftung von bestimmten Miteigentümern gegenüber der Gemeinschaft für (Mehr-) Kosten, welche sie verursachen oder sonst zu verantworten haben.
- 6.3. Der Verwalter ist befugt, bestimmten Hallenbenützern, welche durch überdurchschnittlichen Verbrauch die Stromkosten oder andere Kosten erhöhen, dafür gesondert Rechnung zu stellen.

7. Verwaltung

- 7.1. Für die Verwaltung der Einstellhalle gelten die Bestimmungen des Stockwerkeigentümer-Reglements (Art. 22 - 29) sinngemäss.
- 7.2. Sämtliche Belange, die ausschliesslich die Einstellhalle betreffen (wie z.B. Betrieb, Unterhalt, Reinigung etc.) werden von den Miteigentümern als Untergemeinschaft entschieden (total 14 Stimmen; pro Einstellplatz 1 Stimme).
- 7.3. Der Verwalter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist zugleich Verwalter der Einstellhalle.
- 7.4. Innerhalb der Versammlung der Stockwerkeigentümer hat die Gemeinschaft der Miteigentümer der Einstellhalle eine Stimme.

Art. 14

Hausordnung

1. Weitere und detaillierte Vorschriften über die Benützung, den Unterhalt und die Reinigung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft oder über die Haustierhaltung können durch die Eigentümerversammlung in einer Hausordnung aufgestellt werden.
2. Sie wird auf Antrag des Verwalters mit einfacher Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer beschlossen oder abgeändert.

Art. 15

Gemeinschaftliche Kosten - Begriff

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

2. Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere (nicht abschliessende Aufzählung):
 - a) Kosten für den laufenden Unterhalt (Reinigung eingeschlossen), für Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere auch Lift, soweit sie nicht aufgrund von Bestimmungen in den Art. 11 und 12 dieses Reglements von den Inhabern von Sondernutzungsrechten getragen werden müssen;
 - b) Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - c) Öffentlich-rechtliche Beiträge, Abgaben, Gebühren und Steuern, soweit sie die Liegenschaft als Ganzes betreffen und allen Eigentümern insgesamt auferlegt sind (z.B. Strassenbaubeiträge, Kanalisations- oder Wasseranschlussgebühren, etc.);
 - d) Prämien für Versicherungen des Gebäudes (z.B. gegen Feuer-, Wasser-, Elementar und Glasbruchschäden) oder der Gemeinschaft der Eigentümer (Haftung als Grund- und Werkeigentümer);
 - e) Kosten der Verwaltung, insbesondere auch Honorar und Auslagen des Verwalters;
 - f) Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - g) Kosten der Anschaffung und des Unterhalts der für Betrieb, Unterhalt und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile erforderlichen Maschinen, Geräte, Putzmittel, etc.;
 - h) Gegebenenfalls: Besoldung des Hauswarts und anderer Hilfspersonen.

Art. 16

Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten - Grundsatz

1. Soweit keine abweichende Regelungen bestehen (Art. 17 hienach), sind alle gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen
2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein besonderes Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für solche Mehrkosten alleine aufzukommen.
4. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 17

Gemeinschaftliche Kosten - Abweichungen vom Grundsatz

1. Heizkosten
 - 1.1. Die Kosten für Betrieb und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage (Grundwasser-Wärmepumpe) sind von den angeschlossenen Heizwärmebezügern wie folgt zu tragen:

- 35 % der Heizkosten (im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen) werden als Grundkosten der Heizung im Verhältnis der Volumen (m³) der beheizten Räume auf die Beteiligten aufgeteilt; der hierfür erforderliche m³-Verteilschlüssel wird nach der Fertigstellung des Gebäudes vom Architekten festgelegt;
- 65 % der Heizkosten werden als verbrauchsabhängige Heizkosten nach den Ergebnissen der in den beheizten Räumen installierten Heizwärmezähler auf die Beteiligten aufgeteilt;
- Für die Verteilung der Erneuerungskosten der zentralen Heizungsanlage gilt derselbe Verteilschlüssel wie für die Grundkosten der Heizung (nach m³ der beheizten Räume).

1.2. Im Übrigen hat die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung auf der Grundlage eines vom BFE (Bundesamt für Energie) publizierten VHKA-Abrechnungsmodells zu erfolgen.

2. Warmwasserkosten

2.1. Die Kosten für Betrieb und Erneuerung der zentralen Warmwasseranlage sind von den angeschlossenen Warmwasserbezüglern wie folgt zu tragen:

- 35 % der Wassererwärmungskosten werden als Warmwasser-Grundkosten im Verhältnis der installierten Belastungswerte (BW) gemäss SVGW auf die Beteiligten aufgeteilt; der hierfür erforderliche BW-Verteilschlüssel wird nach der Fertigstellung des Gebäudes vom Sanitär-Unternehmer festgelegt;
- 65 % der Wassererwärmungskosten werden als verbrauchsabhängige Wassererwärmungskosten nach den Ergebnissen der installierten Warmwasserzähler auf die Beteiligten aufgeteilt;
- Für die Verteilung der Erneuerungskosten der zentralen Warmwasseranlage gilt derselbe Verteilschlüssel wie für die Warmwasser-Grundkosten (nach Belastungswerten).

2.2. Im Übrigen hat die verbrauchsabhängige Warmwasserkostenabrechnung auf der Grundlage eines vom BFE publizierten VHKA-Abrechnungsmodells zu erfolgen.

3. Kaltwasser und Abwasserkosten

Da (und solange) in den einzelnen StW-Einheiten keine Kaltwasserzähler installiert sind, sind die vom Wasserlieferanten in Rechnung gestellten Wasser- und Abwasserkosten von den Beteiligten im Verhältnis der vom Sanitär-Unternehmer nach der Fertigstellung des Gebäudes festgelegten Belastungswerten zu tragen.

4. Kabelfernsehen, Radio, Internet

Falls der Kabelbetreiber nicht individuell pro Abonnent Rechnung stellt, sind die Gesamtkosten der Liegenschaft auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe der individuellen Abonnemente zu verteilen.

Art. 18

Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Er

wird durch jährliche Einlagen geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird.

2. Die jährlich durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgesetzte Einlage wird auf die Eigentümer aller 12 Stockwerkeinheiten im Verhältnis der Wertquoten verteilt.
3. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit seinen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Fonds-Anteils direkt auseinanderzusetzen.
5. Die Geldanlage des Erneuerungsfonds ist von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zu beschliessen.
6. Die Stockwerkeigentümer-Versammlung kann weitere spezielle Erneuerungsfonds beschliessen, z.B. für den Lift oder die Heiz- und Warmwasseranlage.

Art. 19

Einzug der Beiträge und Vorschüsse - Sicherstellung

1. Vorschüsse und Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten werden vom Verwalter in Rechnung gestellt und eingezogen.
2. Die Stockwerkeigentümer haben angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten zu bezahlen. Deren Höhe und Fälligkeit wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlags jeweils für ein Betriebsjahr festgesetzt.
3. Die Vorschüsse sind im Voraus zu leisten; es wird darüber nach jedem Betriebsjahr definitiv abgerechnet.

Die Jahresrechnung ist innert drei Monaten ab Ende des Betriebsjahres zu erstellen. Der individuelle Abrechnungssaldo wird den Stockwerkeigentümern in Rechnung gestellt bzw. in der nächsten Jahresrechnung gutgeschrieben.
4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Betriebsjahres.
5. Beanstandungen, welche die Verwaltung oder die gemeinsamen Anlagen, Gebäudeteile und Einrichtungen oder die eigene Stockwerkeinheit betreffen, berechtigen nicht zur Verweigerung der Beiträge bzw. Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten (inkl. Erneuerungsfonds).

6. Nicht termingerecht erfolgte Leistungen werden ohne Mahnung vom Fälligkeitstermin hinweg verzugszinspflichtig. Der Verzugszins beträgt 5 % pro Jahr.
7. Bezüglich Pfandrecht und Retentionsrecht der Gemeinschaft zur Sicherstellung fälliger Beitragsforderungen gelten die Art. 712 i und 712 k ZGB.

Art. 20

Versicherungen

1. Die Versicherung der Liegenschaft gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Werkeigentümerin ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer (unter Vorbehalt von Ziffern 2. und 3.).
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Risiken von der Gemeinschaft zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.
4. Zum Schutz angrenzender Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, eine persönliche Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Verwalter hat die Befugnis, in die Police Einsicht zu nehmen.

Art. 21

Unterhalts- und Instandstellungskosten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet. Unterbleiben solche Anordnungen, kann jeder Stockwerkeigentümer an den Richter gelangen.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in diesem Reglement festgelegten Kostenverteilungen.

Art. 22**Änderung der Wertquoten, Sonderrechte und SNR**

1. Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.
2. Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.
3. Die betreffenden Vereinbarungen (Ziffern 1 und 2) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
4. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung in erheblichem Umfang unrichtig geworden sind.

Art. 23**Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- der Ausschuss;
- der Verwalter.

Art. 24**Versammlung der Stockwerkeigentümer - Befugnisse**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz oder dieses Reglement nicht besondere Bestimmungen enthalten, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - a) Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
 - b) Beschlussfassung über die Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - c) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;

- d) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung und Abschluss des Verwaltungsvertrags;
- e) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- f) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
- g) Beschluss der abzuschliessenden Versicherungen;
- h) Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die allen Stockwerkeigentümern dienen;
- i) Änderungen und Ergänzungen dieses Reglements der StWE-Gemeinschaft;
- k) Entlastung des Verwalters.

Art. 25

Einberufung der Versammlung, Leitung und Protokoll

1. Die Versammlung ist vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zwanzig Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einzuberufen.
2. Die Jahresrechnung und Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen; ebenso Anträge auf Änderung oder Ergänzung des Reglements.
3. Die ordentliche Jahresversammlung hat in der Regel innert sechs Monaten ab Ende des Betriebsjahres stattzufinden.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn der/die Eigentümer von mindestens sieben Stockwerkeinheiten eine solche verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, ist die Versammlung vom Verwalter zu leiten.
6. Ueber alle Beschlüsse der Versammlung muss ein Protokoll geführt werden, das vom Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Art. 26

Beschlussfähigkeit der Versammlung

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel der Wertquoten aller Stockwerkeinheiten, d.h. mindestens 670/1000, vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Wertquoten aller Stockwerkeinheiten vertreten ist.

Art. 27**Ausübung des Stimmrechts an der Versammlung**

1. Pro Stockwerkeinheit besteht 1 Stimme. Es bestehen somit insgesamt 12 Stimmen.

Mehrere Personen (z.B. Ehegatten, Erbengemeinschaft), denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben. Sie haben nur eine Stimme.

2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er seine Rechte für jede gesondert geltend machen.

3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen andern Stockwerkeigentümer oder durch eine Drittperson, die der Gemeinschaft nicht angehört, vertreten lassen. Vorbehalten bleiben auch gesetzliche Vertretungen.

4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.

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

Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt nur der Stockwerkeigentümer als stimmbe-rechtigt.

6. Sämtliche Eigentümer können, sofern kein Widerspruch erhoben wird, jederzeit ohne formelle Einberufung eine Versammlung abhalten und dabei über alle in die Zuständigkeit der Versammlung fallenden Sachen Beschluss fassen, solange alle Eigentümer anwesend oder vertreten sind (Universalversammlung).

Art. 28**Beschlussfassung der Versammlung**

1. Im Allgemeinen

- 1.1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht in diesem Reglement oder im Gesetz Einstimmigkeit vorgeschrieben ist.

- 1.2. Jeder in den Zuständigkeitsbereich der Versammlung fallende Beschluss kann durch schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer gültig gefasst werden (Zirkulationsbeschluss).

2. Qualifiziertes Mehr

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

- 2.1. Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken (Art. 647d ZGB)
- 2.2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Reglements, unter Vorbehalt von Ziff. 3.1. hienach
- 2.3. Rechtsgeschäfte im Rahmen von Handänderungsurkunden im vereinfachten Verfahren (z.B. Grenzbereinigungen oder Strassenkorrekturen etc.) und Begründungen von Dienstbarkeiten, sofern dadurch weder für die Stockwerkeigentümer eine Mehrbelastung entsteht noch ihr Sonderrecht in irgendeiner Form eingeschränkt wird. In diesen Fällen ist der Verwalter mit dem rechtsgültigen Beschluss zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge und sonstigen Dokumente namens der StWE-Gemeinschaft legitimiert.

3. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- 3.1. Beschlüsse über Abänderungen oder Ergänzungen dieses Reglements, soweit sich diese beziehen auf:
 - die Stimmrechte in der Versammlung;
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen;
 - die Einräumung von Sondernutzungsrechten an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen;
 - die Zweckbestimmungen der Stockwerkeinheiten;
 - den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.
- 3.2. Beschlüsse über Erneuerungs-, Umbau- oder Ausbauarbeiten sowie andere Investitionen oder Anschaffungen, die lediglich der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (Art. 647e ZGB).
- 3.3. Beschluss über die Einführung des Vorkaufsrechts der Stockwerkeigentümer.
- 3.4. Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Art. 29

Ausschuss

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von zwei Jahren einen Ausschuss von mindestens drei Personen bestellen. Der Ausschuss konstituiert sich selbst.
2. Dem Ausschuss stehen folgende Befugnisse zu:
 - a) Beratung des Verwalters;

- b) Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer zusammen mit dem Verwalter;
- d) Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen Geschäfte;
- e) Jederzeitige Einberufung der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- f) Beschlussfassung über nicht budgetierte einmalige Ausgaben bis maximal CHF 2'000.00 zu Lasten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Art. 30

Verwalter

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person (Ziffer 4. bleibt vorbehalten).
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem sein Auftrag, dessen Dauer, das Honorar, etc. geregelt werden (Ziffer 4. bleibt vorbehalten).
3. Wird ein bestehender Verwalter-Vertrag auf Ende eines Betriebsjahres nicht durch Vertragsablauf oder Beschluss der StWE-Versammlung beendet, erneuert er sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr (Ziffer 4. bleibt vorbehalten).
4. Erstverwaltung: Die Stockwerkeigentümerin Max Muster AG kann die Erstverwaltung bis 31.12.2014 entweder selber besorgen oder an einen Dritten übertragen. Die Kompetenz der StWE-Versammlung zur Wahl und Abberufung des Verwalters tritt erst für das Verwaltungsmandat ab 1.1.2015 in Kraft. Vorbehalten bleibt die vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrags aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen. Die Verwaltungskosten gehen von Anfang an zu Lasten der StWE-Gemeinschaft.

Art. 31

Aufgaben des Verwalters

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglements und (falls vorhanden) der Hausordnung zu beachten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.

2. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung; hingegen ist er er-

mächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

3. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.
4. Die Finanzkompetenzen des Verwalters sind von der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu bestimmen.

Art. 32

Rechtsstellung des Erwerbers einer Stockwerkeinheit

1. Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren und ihm alle diesbezüglichen Dokumente auszuhändigen.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 33

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerkeinheit überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Ein Ausschlussgrund liegt insbesondere vor, wenn der betreffende Stockwerkeigentümer gegen die Zweckbestimmung seiner Stockwerkeinheit verstösst.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.
3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

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

Art. 34

Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziffer 2. hienach).
2. Jeder Stockwerkeigentümer kann die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung durchführbar ist. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können jedoch die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.
3. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der gesamten Liegenschaft aufgehoben, haben die Stockwerkeigentümer den Erlös unter sich aufzuteilen.
4. In allen Fällen (Ziffern 2. und 3.) bestimmt sich der Anteil des einzelnen Stockwerkeigentümers am Erlös bzw. seine Abfindung nicht nach den Wertquoten, sondern einzig und allein aufgrund des Verkehrswertes seiner Stockwerkeinheit. Die Bestimmung der Verkehrswerte hat durch ausgewiesene Experten ohne Rücksicht auf die Wertquoten zu erfolgen.

Art. 35

Gerichtsstand und Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer sind für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache unterworfen, für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 36

Gesetzliche Vorschriften

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das gewöhnliche Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB).

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

Art. 37

Anmerkung im Grundbuch

1. Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten Biel/6000-1 bis -12 anzumerken.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Reglements-Änderungen oder -Ergänzungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Thun, 1. Oktober 2012

Die Begründerin des Stockwerkeigentums:

Max Meier AG

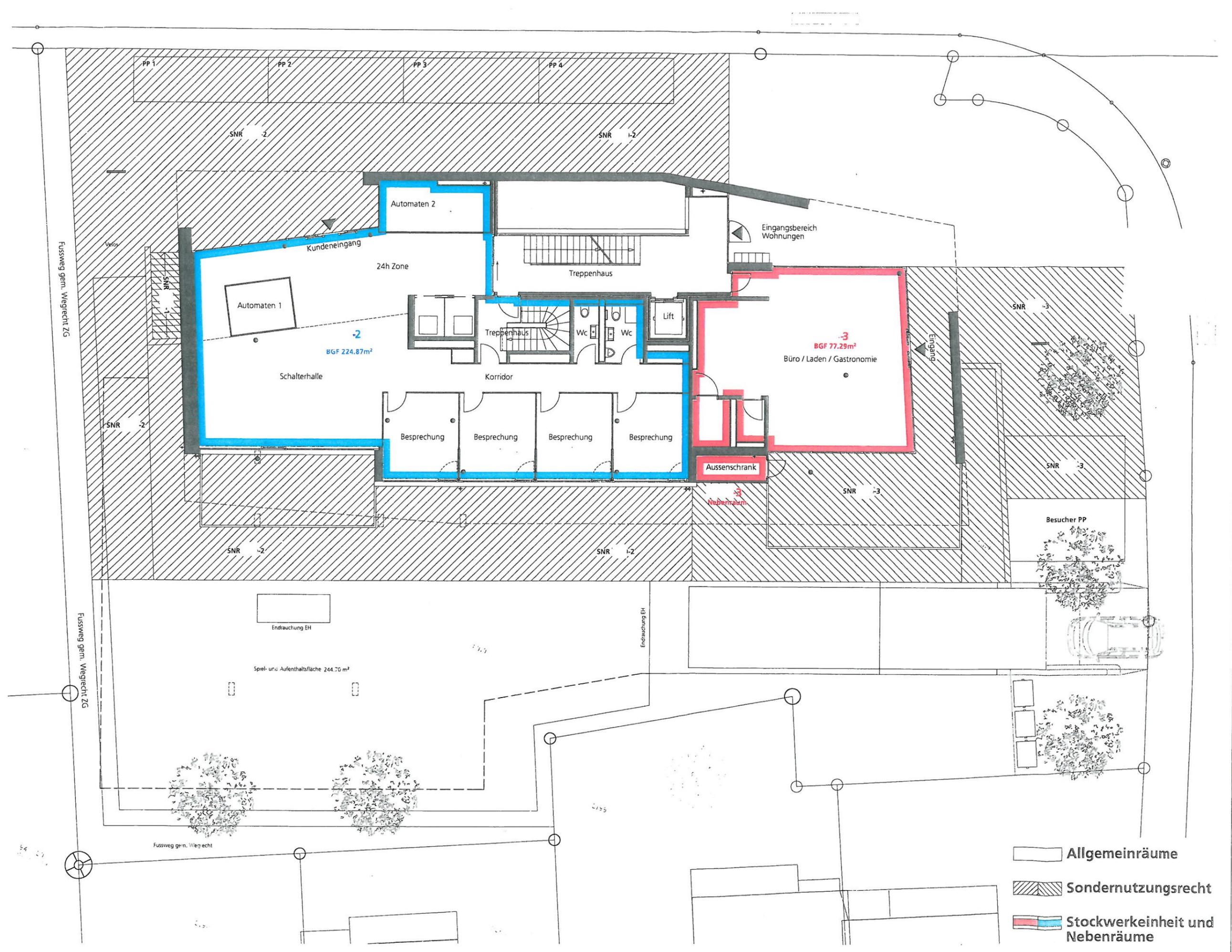
.....
Max Meier

Anhang 1

Wertquotenberechnung Stockwerkeigentum vom 15.9.2012



STWE - Aufteilungsplan
 Untergeschoss
 Nr. 1



Fussweg gem. Wegrecht ZG

Fussweg gem. Wegrecht ZG

Fussweg gem. Wegrecht

PP 1 PP 2 PP 3 PP 4

SNR -2

SNR -1-2

Automaten 2

Eingangsbereich Wohnungen

Kundeneingang

24h Zone

Treppenhaus

Automaten 1

BGF 224,87m²

Treppenhaus

Wc

Wc

Lift

BGF 77,29m²

Büro / Laden / Gastronomie

Schalterhalle

Korridor

Eingang

Besprechung

Besprechung

Besprechung

Besprechung

Aussenschrank

Nebenraum

SNR -2

SNR -1-2

SNR -3

Besucher PP

SNR -3

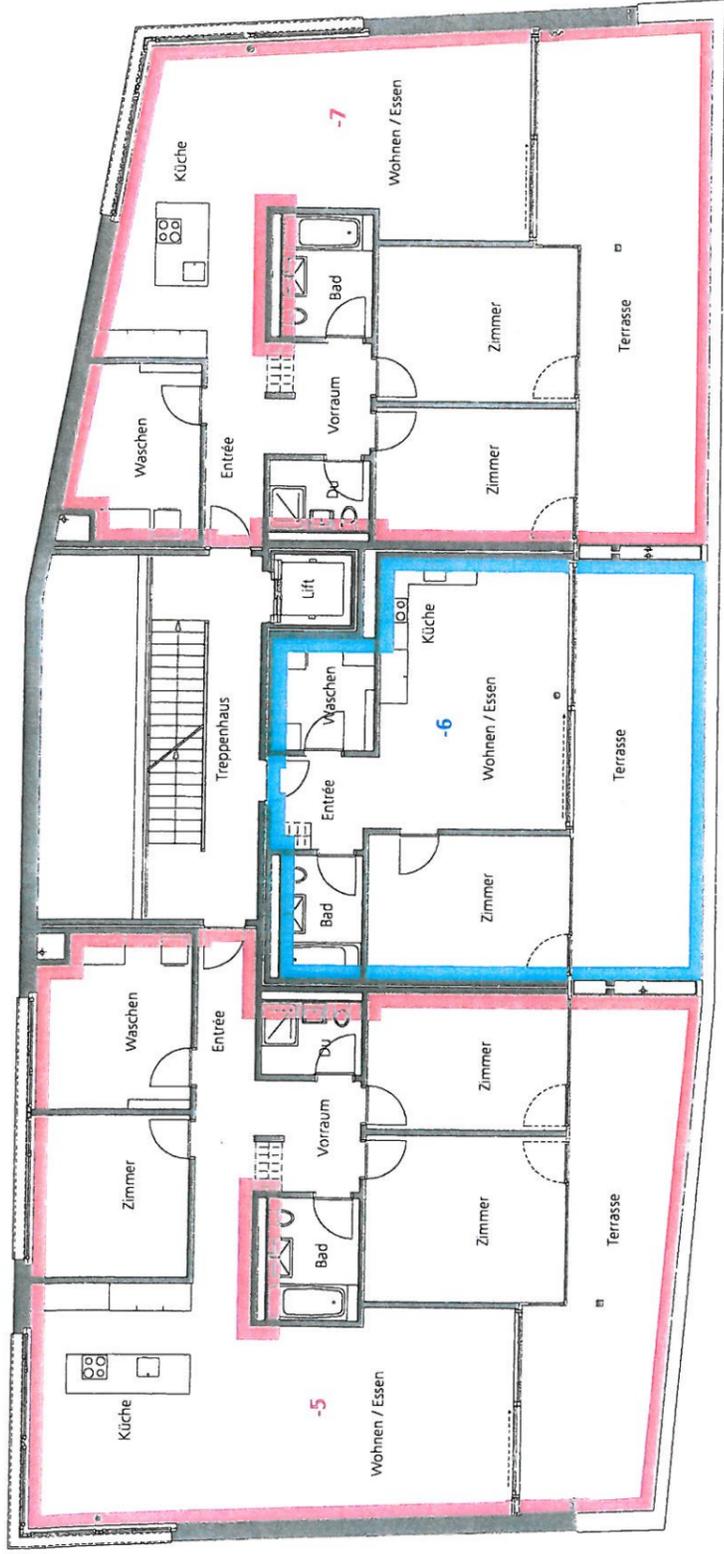
SNR -3

Endrauchung EH

Spiel- und Aufenthaltsfläche 244,70 m²

Endrauchung EH

- Allgemeinräume
- Sondernutzungsrecht
- Stockwerkeinheit und Nebenräume



⁻⁵
4 1/2 Zi-Wohnung
BGF WHG 155,00m²

⁻⁶
2 1/2 Zi-Wohnung
BGF WHG 63,75m²

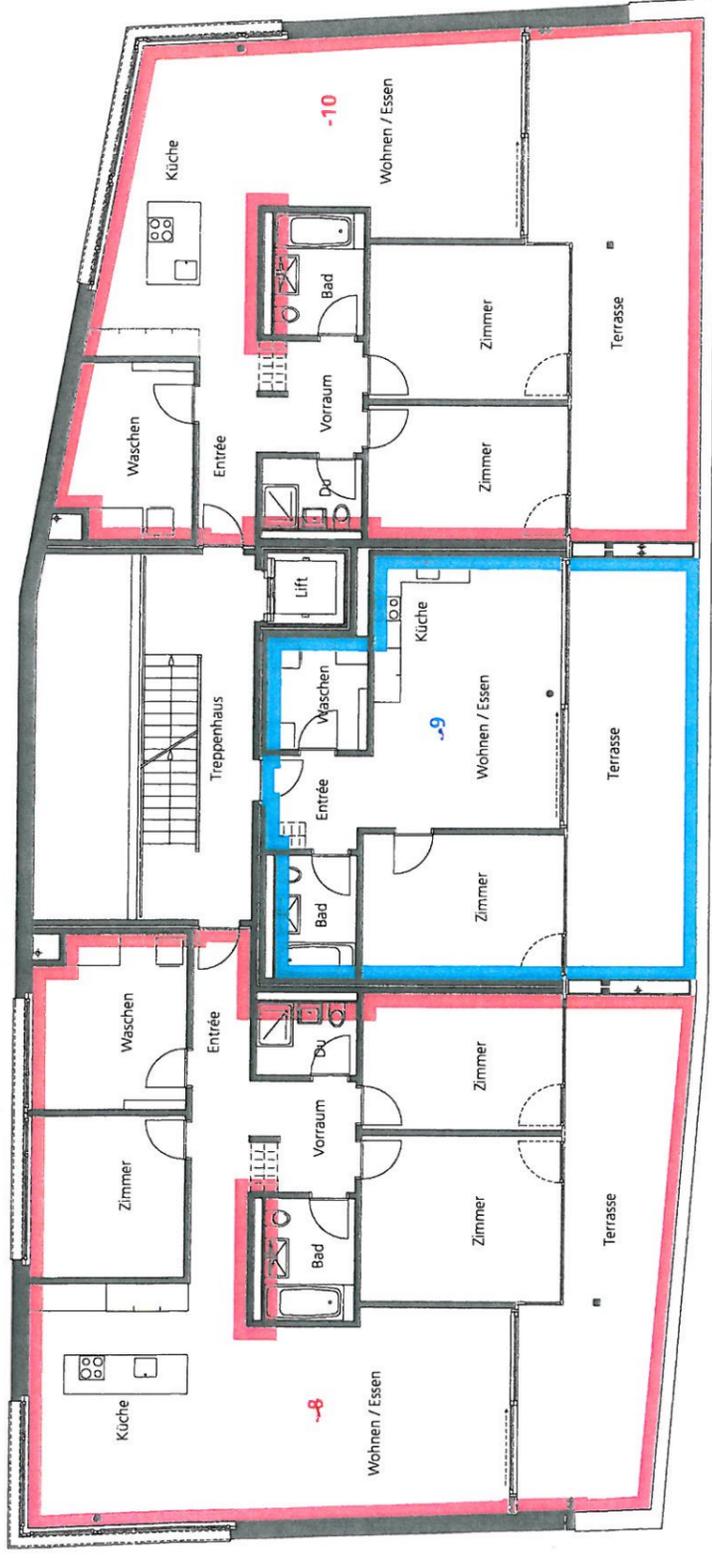
⁻⁷
3 1/2 Zi-Wohnung
BGF WHG 126,05m²

- Allgemeinräume
- Sondernutzungsrecht
- Stockwerkeinheit und Nebenräume

STWE - Aufteilungsplan

1. Obergeschoss

Nr. 3



⁸
4 1/2 Zi.-Wohnung
BGF WHG 155.80m²

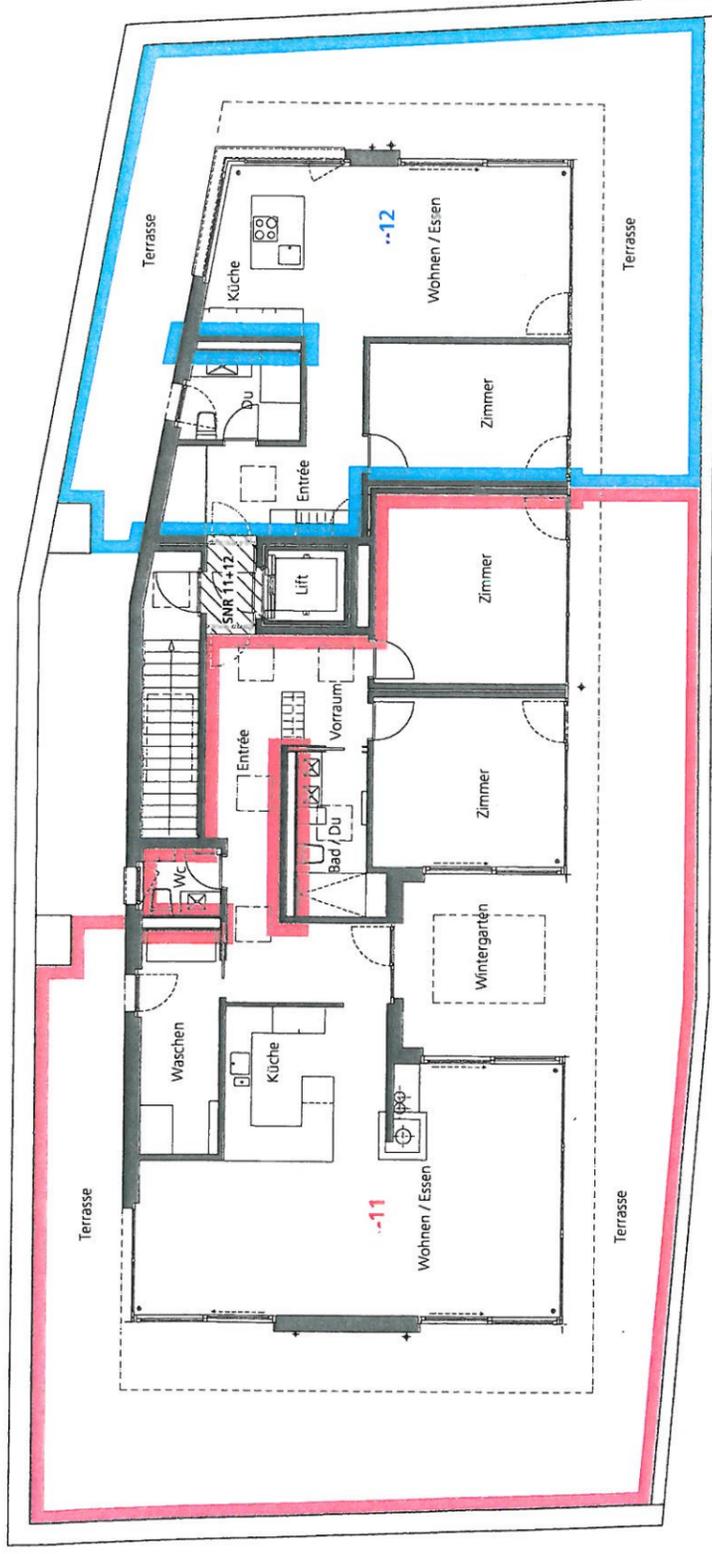
⁹
2 1/2 Zi.-Wohnung
BGF WHG 63.75m²

¹⁰
3 1/2 Zi.-Wohnung
BGF WHG 126.05m²

- Allgemeinräume
- Sondernutzungsrecht
- Stockwerkeinheit und Nebenräume

STWE - Aufteilungsplan
2. Obergeschoss

Nr. 4



-11
3 1/2 Z.-Wohnung
BGF WHG 148,40m²

-12
2 1/2 Z.-Wohnung
BGF WHG 73,70m²

- Allgemeinräume
- ▨ Sondernutzungsrecht
- ▬ Stockwerkeinheit und Nebenräume

**STWE - Aufteilungsplan
Attikageschoss**

Nr. 5



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2017
Schriftliche Prüfungsaufgabe**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsteil: Liegenschaftenbuchhaltung und Reporting

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton meiner Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Budget/Reporting	40	5
B	Ausseramtliche Abrechnung	20	13
C	Buchungssätze	10	16
D	Verbuchung von Geschäftsfällen	10	17
E	Debitorenauszug	10	19
	Total	90	

Ausgangslage

Sie bewirtschaften die Altbau-Liegenschaft **Zentralstrasse 1 + 3** in einer schweizerischen Grossstadt.

Die Liegenschaft besteht aus den zwei folgenden Gebäuden:

Zentralstrasse 1

Im Erdgeschoss befinden sich Ladenlokale und im 1. und 2. Stock Büroräumlichkeiten. Die Ladenlokale und die Büroräumlichkeiten wurden im Rohbau vermietet.

Im 3. Stock befinden sich zur Zeit möblierte Studios. Im 4. Stock ist der Dachboden mit Estrich-Abteilen für die Mieter der Studios.

Per 1.1.2018 ist eine umfassende Sanierung des 3. und 4. Stockwerkes (Dachboden) geplant. Es soll eine grosszügige Attika-Maisonette-Wohnung erstellt werden.

Zudem wird die Briefkastenanlage und die Haustüre ersetzt sowie eine Gegensprechanlage eingebaut. Im Weiteren wird das Treppenhaus frisch gestrichen.

Die Bausumme für diese Arbeiten beträgt Fr. 200'000.00. Davon sind 20% werterhaltende Massnahmen welche nicht aktiviert werden.

Der aktuelle Anlagewert beträgt CHF 4'000'000.00 und das Eigenkapital 100%.

Zentralstrasse 3

In diesem Gebäude befindet sich das Kino Hollywood. Dieses Gebäude wird per 31.3.2017 verkauft.

Der aktuelle Anlagewert beträgt CHF 3'600'000.00 und das Eigenkapital 100%.

Für beide Liegenschaften relevant:

Das Geschäftsjahr dauert von Januar – Dezember.

Nebenkostenabrechnungs-Stichtag ist der 30.06.

Die aktuellen Mieter sowie die Nettomietzinse können Sie dem nachstehenden Mieterspiegel entnehmen.

Mieterspiegel per 1. März 2017

Haus-Nr.	Objekt-Nr.	Mieter	Objektart	Etage	Mietbeginn	m ²	Nettomiete	Heiz- & Betriebskosten-Akonto	Bruttomiete	Haftung bis
1	1	Drogerie Drops	Laden	EG	01.02.1995	105	3'940.00	350.00	4'290.00	
1	2	Blumenladen	Laden	EG	01.01.2010	50	1'880.00	200.00	2'080.00	
1	3	ABC GmbH	Büro	1. OG	01.04.2011	55	1'420.00	180.00	1'600.00	
1	4	Stoff AG	Büro	1. OG	01.02.2007	100	2'340.00	250.00	2'590.00	
1	5	Kreative AG	Büro	2. OG	01.02.1995	175	3'650.00	330.00	3'980.00	
1	6	Luca Amann	Studio	3. OG	01.07.2015	35	850.00	120.00	970.00	30.09.2017
1	7	Simon Pfister	Studio	3. OG	01.07.2015	35	850.00	120.00	970.00	30.09.2017
1	8	Heidi Studer	Studio	3. OG	01.03.1995	35	430.00	60.00	490.00	31.12.2017
1	9	Sara Suter	Studio	3. OG	01.02.2003	35	630.00	80.00	710.00	31.12.2017
1	10	Alea Waser	Studio	3. OG	01.08.2012	35	780.00	100.00	880.00	31.12.2017
3	301	Kino Hollywood	Kino	Div	01.01.2000	350	15'000.00	500.00	15'500.00	
Total						1010	31'770.00	2'290.00	34'060.00	

Kontenplan

<u>Aktiven</u>		<u>Passiven</u>	
1020	Bankkonto	2000	Kreditoren
1100	Mieterdebitoren	2100	Mieterkontozahlungen
1200	Heiz-Kosten	2200	Vorauszahlungen Mieter
1220	Facility Management-Kosten	2400	Trans. Passiven
1230	Stromverbrauch	2500	Hypothek Liegenschaft
1240	Wasser- und Abwasserkosten	2800	Eigenkapital
1260	Serviceabonnement Lüftung	2990	Ergebnis
1300	Trans. Aktiven		
1350	Trans. Aktiven Versicherungsfälle		
1400	Anlagevermögen		
<u>Aufwand</u>		<u>Ertrag</u>	
5000	Gebäudeversicherungen	3400	Netto-Soll-Mietzins
5100	Liegenschaftssteuern	3490	Leerstand
5500	Heiz- und Betriebskosten zu Lasten Eigentümer	3520	Übriger Ertrag
6100	Unterhalt Mietobjekte		
6200	Unterhalt Liegenschaft		
6300	Vermietungsaufwand		
6350	Verwaltungsaufwand		
6400	Abschreibungen		
6500	Bankzinsen		

A) Budget/Reporting **40 Punkte**

<p>Aufgabe A1</p> <p>a) Mehrjahresplanung Die Liegenschaft Zentralstrasse 3 (Haus 3) mit dem Kino Hollywood wird per 31.3.2017 verkauft.</p> <p>Den Mietern der Studios (siehe Ausgangslage) wurde der Mietvertrag bereits vor längerer Zeit auf den 31.12.2017 gekündigt, mit dem Hinweis, dass durch die Mieter die Mietverträge auch schon auf ein früheres Datum kündigen können. Die Mieter der Studios Nr. 6 und Nr. 7 haben deshalb bereits per 30.09.2017 gekündigt. Die Objekte werden bis zur Sanierung nicht mehr vermietet. Es sind keine weiteren Kündigungen bekannt.</p> <p>Per 1.7.2018 wird die neu erstellte Attika-Maisonette-Wohnung zu einem Nettomietzins von CHF 5'000.00 pro Monat vermietet. Die Vermietung erfolgt durch Sie. (Es gibt keine externen Vermarkter)</p> <p>Tragen Sie auf der nächsten Seite das Budget 2017, 2018 und 2019 ein. Bitte tragen Sie auch den Wert 0.00 ein, wenn kein Geld notwendig ist. Leere Felder werden <u>nicht</u> bewertet. Die Beträge sind auf CHF 100.00 zu runden.</p>	<p>18</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlagewerte betragen: Haus 1: CHF 4'000'000.00 / Haus 3: CHF 3'600'000.00 • Die Mietzinse und die Leerstände sind ohne Mietzinsanpassungen zu berücksichtigen. Es gilt der bisherige Mietzins. • Während der Bauphase sind die Studios als Leerstand zu berücksichtigen. • Die restlichen Kosten entwickeln sich gemäss den „Ist-Zahlen“ 2016. • Die Abschreibungen sind mit 1% der Anlagewerte zu berücksichtigen. • Die Buchungssätze von Aufgabe C müssen NICHT berücksichtigt werden. 		

Aufgabe A1a) Mehrjahresplanung

Konto	Bezeichnung	Ist-Werte 2016 Haus 1	Ist-Werte 2016 Haus 3	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	
3400	Netto-Soll-Mietzins	-201'240.00	-180'000.00				
3490	Leerstand	0.00	0.00				
3520	Übriger Ertrag	-890.60	-1'730.00				
5000	Gebäudeversicherungen	7'140.00	6'320.00				
5100	Liegenschaftssteuern	2'955.30	2'540.80				
5500	Heiz- und Betriebskosten zu Lasten Eigentümer	0.00	0.00				
6100	Unterhalt Mietobjekte	4'288.75	0.00				
6200	Unterhalt Liegenschaft	6'160.45	8'922.40				
6300	Vermietungsaufwand	0.00	0.00				
6350	Verwaltungsaufwand	8'049.60	7'200.00				
6400	Abschreibungen	40'000.00	36'000.00				
6500	Bankzinsen	956.85	845.65				
	Erfolg	132'579.65	119'901.15				

Aufgabe A1b) Mehrjahresplanung / Begründungen Bitte begründen Sie Ihre Zahlen für die unten aufgeführten Bereiche in 1-2 Sätzen.	6	
--	----------	--

Budget 2017

Konto	Bezeichnung	Begründungen / Erklärungen	
6100	Unterhalt Mietobjekte		
6200	Unterhalt Liegenschaft		

Budget 2018

Konto	Bezeichnung	Begründungen / Erklärungen	
6100	Unterhalt Mietobjekte		
6200	Unterhalt Liegenschaft		

Budget 2019

Konto	Bezeichnung	Begründungen / Erklärungen	
6100	Unterhalt Mietobjekte		
6200	Unterhalt Liegenschaft		

<p>Aufgabe A2 Renditeberechnung</p> <p>Aus den Studios im 3. Stock sowie dem Dachboden im 4. Stock wird per 1.7.2018 eine grosse Attika-Maisonette-Wohnung erstellt. Die Nettowohnfläche beträgt 315 m². Der Vermieter hat den Nettomietzins für diese neue Wohnung auf CHF 5'000.00 pro Monat festgelegt. Die Wohnung konnte bereits per 1.7.2018 vermietet werden.</p> <p>Für die Ladenlokale und Büros sind die Mietzinse seit 2016 unverändert. Mieterwechsel fanden keine statt.</p> <p>Berechnen Sie die Netto- und die Brutto-Rendite der Liegenschaft per 1.7.2018. Sie können dazu die Tabelle auf Seite 11 verwenden. Die Tabelle wird aber <u>nicht</u> bewertet.</p> <p>Verwenden Sie folgende Zahlen: Nettomietzins gemäss Situation per 1.7.2018 Leerstand gemäss Situation per 1.7.2018 Der Einfachheit halber verwenden Sie für sämtliche weiteren Positionen die IST-Werte 2016 (Siehe Seite 7)</p> <p>Nehmen Sie an, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken 1.75 % beträgt.</p>	<p>8</p>	
<p>Variante Nettorendite:</p> <p>1. Wie lautet die Formel?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Schreiben Sie die Berechnung auf.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. Ist die berechnete Nettorendite nach Mietrecht zulässig?</p> <p>.....</p> <p>4. Begründen Sie ihre Antwort in 1-2 Sätzen.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Variante Bruttorendite</p> <p>1. Wie lautet die Formel?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Schreiben Sie die Berechnung auf.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. Ist die berechnete Bruttorendite nach Mietrecht zulässig?</p> <p>.....</p> <p>4. Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
--	--	--

Tabelle für die Aufgabe A2

Nettomietzinse per 1.7.2018

Objekt-Nr.	Mieter	Objektart	Nettomiete per 1.7.2018	Nettomiete auf 12 Monate hochgerechnet
Total				

Aufgabe A3 Kennzahlen		8																																	
Wie lauten die Formeln für folgende Kennzahlen? Bitte führen Sie die Formeln und die entsprechenden Zahlen inkl. Ergebnisse auf. Die Ergebnisse sind in Prozenten mit zwei Dezimalstellen aufzuführen. Als Basis dient die untenstehende Bilanz.																																			
<p>Aktiven</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1020</td> <td style="width: 70%;">Bankkonto</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">60'000.00</td> </tr> <tr> <td>1100</td> <td>Mieterdebitoren</td> <td style="text-align: right;">80'000.00</td> </tr> <tr> <td>1300</td> <td>Trans. Aktiven</td> <td style="text-align: right;">22'000.00</td> </tr> <tr> <td>1400</td> <td>Anlagevermögen</td> <td style="text-align: right;">3'000'000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">3'162'000.00</td> </tr> </table> <p>Passiven</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">2000</td> <td style="width: 70%;">Kreditoren</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">12'000.00</td> </tr> <tr> <td>2400</td> <td>Transitorische Passiven</td> <td style="text-align: right;">50'000.00</td> </tr> <tr> <td>2500</td> <td>Hypothek</td> <td style="text-align: right;">1'900'000.00</td> </tr> <tr> <td>2800</td> <td>Eigenkapital</td> <td style="text-align: right;">1'000'000.00</td> </tr> <tr> <td>2990</td> <td>Ergebnis Liegenschaft</td> <td style="text-align: right;">200'000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">3'162'000.00</td> </tr> </table>		1020	Bankkonto	60'000.00	1100	Mieterdebitoren	80'000.00	1300	Trans. Aktiven	22'000.00	1400	Anlagevermögen	3'000'000.00		Total	3'162'000.00	2000	Kreditoren	12'000.00	2400	Transitorische Passiven	50'000.00	2500	Hypothek	1'900'000.00	2800	Eigenkapital	1'000'000.00	2990	Ergebnis Liegenschaft	200'000.00		Total	3'162'000.00	
1020	Bankkonto	60'000.00																																	
1100	Mieterdebitoren	80'000.00																																	
1300	Trans. Aktiven	22'000.00																																	
1400	Anlagevermögen	3'000'000.00																																	
	Total	3'162'000.00																																	
2000	Kreditoren	12'000.00																																	
2400	Transitorische Passiven	50'000.00																																	
2500	Hypothek	1'900'000.00																																	
2800	Eigenkapital	1'000'000.00																																	
2990	Ergebnis Liegenschaft	200'000.00																																	
	Total	3'162'000.00																																	
a) Liquiditätsgrad 2 (Quick Ratio)																																			
.....																																			

b) Liquiditätsgrad 3 (Current Ratio)

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

c) Anlagendeckungsgrad I

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

B) Ausseramtliche Abrechnung

20 Punkte

Die Liegenschaft Zentralstrasse 3 wird per 31.03.2017 verkauft. Erstellen Sie die ausseramtliche Abrechnung aufgrund des untenstehenden Zwischenabschlusses per 31.03.2017 (Zahlen betreffen nur das Haus 3). Die Bemerkungen am Ende des Zwischenabschlusses sind auch zu berücksichtigen. Bitte füllen Sie das Formular auf Seite 16 aus.

20

Aktiven per 31.03.2017		
1020	Bankkonto	25'925.20
1100	Mieterdebitoren	0.00
1200	Heiz-Kosten	5'744.90
1220	Facility Management- Kosten	2'150.00
1230	Stromverbrauch	1'289.30
1240	Wasser- und Abwasserkosten	850.00
1260	Serviceabonnemente	1'200.00
1300	Trans. Aktiven	5'800.00
1350	Trans. Aktiven Versicherungsfälle	4'500.00
1400	Anlagevermögen	3'000'000.00
	Total	3'047'459.40
Passiven per 31.03.2017		
2000	Kreditoren	2'085.20
2100	Heiz- und Betriebskosten –Akontozahlungen	10'800.00
2200	Vorauszahlungen Mieter	16'200.00
2400	Trans. Passiven	2'300.00
2500	Hypothek	2'000'000.00
2800	Eigenkapital	1'000'000.00
2990	Ergebnis Liegenschaft	16'074.20
	Total	3'047'459.40
Ertrag 01.01.2017 – 31.03.2017		
3400	Netto-Mietzins	45'000.00
3490	Leerstand	0.00
3520	Übriger Ertrag	350.00
	Total	45'350.00
Aufwand 01.01.2017 – 31.03.2017		
5000	Gebäudeversicherungen	6'320.00
5100	Liegenschaftssteuern	4'698.00
6100	Unterhalt Mietobjekte	2'120.30
6200	Unterhalt Liegenschaft	5'250.00
6350	Verwaltungsaufwand	1'800.00
6400	Abschreibungen	9'000.00
6500	Bankzinsen	87.50
	Total	29'275.80
	Ergebnis	16'074.20

Bemerkungen zur ausseramtlichen Abrechnung.		
<ol style="list-style-type: none">1. Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung endet auf den 30.06. und wird vom neuen Bewirtschafter erstellt.2. Im April hat der Mieter noch auf das alte Bankkonto einbezahlt. Es sind insgesamt CHF 16'200.00 für die Mietzinse Mai 2017 eingegangen. Davon entfallen auf:<ul style="list-style-type: none">- Mietzinsen: CHF 15'000.00- Heiz- und Betriebskosten-Akonto: CHF 1'200.003. Die in den „transitorischen Aktiven für Versicherungsfälle“ berücksichtigten Geschäftsfälle werden noch vom alten Eigentümer erledigt.4. Im April zahlt der alte Bewirtschafter noch folgende Rechnungen:<ul style="list-style-type: none">- Stromrechnung für die Periode Februar – April 2017 CHF 540.00- Wasserrechnung für das 1. Semester 2017 CHF 900.00- Rechnung für den Maler (Ausführungsdatum 16.03.2017) CHF 732.45- Verwaltungshonorar März 2017 CHF 648.00.- Sanitärrechnung für den Wasserschaden vom Februar CHF 1'850.905. Die Prämien für die Gebäudeversicherung werden pro rata temporis aufgeteilt.6. Die Liegenschaftssteuern gehen zu Lasten des alten Eigentümers.		

C) Buchungssätze **10 Punkte**

Nennen Sie die Buchungssätze zu folgenden Geschäftsfällen (betrifft eine andere Liegenschaft) welche im Geschäftsjahr 2017 stattfinden. Die Kontonummern entnehmen sie dem Kontenplan auf Seite 5.	10	
1. Die Rechnung der Facility Management-Firma über CHF 1'560.00 inkl. MwSt wird verbucht. 2. Die Sollstellung Februar wird verbucht: a) Nettomietzins: CHF 31'770.00 b) Heiz- und Betriebskosten-Akonto: CHF 2'990.00 c) Leerstände: CHF 850.00 3. Die Rechnung für Liegenschaftssteuern über CHF 3'520.00 wird verbucht. 4. Das Bewirtschaftungshonorar über CHF 1'270.80 inkl. MwSt wird verbucht. Die Zahlung wird aufgrund des Verkaufs noch zurückbehalten. 5. Die Rechnung für das Serviceabonnement Lüftung des 1. Semesters über CHF 1'100.00 inkl. MwSt wird verbucht. 6. Die aufgelaufenen Kreditoren über CHF 2806.50 inkl. MwSt werden bezahlt. 7. Der Sohn des Mieters Hauri hat beim Fussballspielen ein Fenster in einer Wohnung eingeschlagen. Die Rechnung vom Handwerker über CHF 350.00 inkl. MwSt wird bezahlt. 8. Die Weiterverrechnung der Fensterreparatur über den Gesamtbetrag wird verbucht.		

Nr.	Soll	Haben	Betrag	Punkte
1				
2a				
2b				
2c				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

D) Verbuchung von Geschäftsfällen **10 Punkte**

Unten sind verschiedene Geschäftsfälle für den Jahresabschluss 2016 beschrieben. Tragen Sie die einzelnen Buchungen (Beträge und Geschäftsfall-Nummer) in den Kontenkreuzen auf Seite 19 ein. Die aktuellen Kontensalden sind nicht eingetragen.	10	
<p>Geschäftsfälle</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Am 30.12.2016 gehen Mietzinsen für den Januar 2017 in Höhe von CHF 21'420.00 ein. 2. Auf den Debitorenbestand wird neu eine Wertberichtigung in Höhe von 5% (CHF 2'800.00) gebildet. 3. Der Selbstbehalt der Handwerkerrechnung für den Brandschaden über CHF 1'000.00 wird abgegrenzt, da sowohl die Rechnung als auch die Rückzahlung der Versicherung erst nächstes Jahr eingehen. 4. Mieter Nötzli erhält rückwirkend eine Mietzinsreduktion in Höhe von CHF 1'200.00. Sie wird noch im Dezember verbucht. 5. Die Rechnung für die abgeschlossene Dachsanierung über CHF 18'000.00 wird abgegrenzt. 6. Die Gebäudeversicherungsrechnung wurde bereits verbucht. Es wird CHF 3'850.00 abgegrenzt. 7. Das Verwaltungshonorar Dezember über CHF 2'100.00 wird verbucht. 8. Der letzte Zahlungslauf im Dezember wird am 31.12.2016 über CHF 16'589.35 durchgeführt. 9. Das Elektrizitätswerk hat noch eine Akonto-Rechnung geschickt. Diese wird über CHF 450.00 verbucht. 10. Nachträglich geht noch ein Mietzins für eine als Leerstand deklarierte Garage in Höhe von CHF 120.00 ein (die Vermietung fand nach der Sollstellung statt). 		

E) Debitorenauszug

10 Punkte

Sie haben für einen Mieter einer anderen Liegenschaft einen Debitorenauszug erstellt. Leider wurden nicht sämtliche Informationen gedruckt. Füllen Sie deshalb die **grau hinterlegten** Felder aus.

10

Legende: Sollstellung (ST) / Zahlung (ESR) / Nebenkostenabrechnung (NK)

Valuta	Referenz	Objektart	Typ	ver- bucht/ bezahlt	zu unseren Gunsten	zu Ihren Gunsten	Diffe- renz pro Valuta	Saldo
01.11.16	450.01.0001	Bürraum		01.11.16	3'100.00	0.00		
01.11.16	450.02.0028	Abstellplatz		01.11.16	160.00	0.00		
01.11.16	450.01.0001	Bürraum		04.11.16	0.00	3'100.00		
01.11.16	450.02.0028	Abstellplatz		04.11.16	0.00	160.00		
30.06.16	450.01.0001	Bürraum		05.11.16	90.30			
30.06.16	450.17100	Bürraum	ESR	03.12.16		90.30	0.00	0.00
01.12.16	450.01.0001	Bürraum	ST	01.12.16	3'100.00	0.00		
01.12.16	450.02.0028	Abstellplatz	ST	01.12.16	160.00	0.00		
01.12.16	450.01.0001	Bürraum	ESR	03.12.16	0.00			
01.12.16	450.02.0028	Abstellplatz	ESR	03.12.16	0.00		0.00	0.00
01.01.17		Bürraum	ST	01.01.17	3'100.00	0.00		
01.01.17		Abstellplatz	ST	01.01.17	160.00	0.00		
01.01.17	450.03.0066	Einstellplatz	ST	01.01.17	250.00	0.00		
01.01.17	450.01.0001	Bürraum	ESR	28.12.16	0.00	3'100.00		
01.01.17	450.02.0028	Abstellplatz	ESR	28.12.16	0.00	160.00		
01.01.17				28.12.16	0.00	250.00		

Valuta	Referenz	Objektart	Typ	ver- bucht/ bezahlt	zu unseren Gunsten	zu Ihren Gunsten	Diffe- renz pro Valuta	Saldo	
01.02.17	450.01.0001	Bürraum	ST	01.02.17	3'100.00				
01.02.17	450.02.0028	Abstellplatz	ST	01.02.17	160.00				
01.02.17	450.03.0066	Einstellplatz	ST	01.02.17	250.00				
01.02.17	450.01.0001		ESR	05.02.17	0.00	2'900.00			
01.02.17	450.02.0028		ESR	05.02.17	0.00	100.00			
01.02.17	450.03.0066		ESR	05.02.17	0.00	100.00			
01.03.17	450.01.0001	Bürraum		01.03.17					
01.03.17	450.02.0028	Abstellplatz		01.03.17					
01.03.17	450.03.0066	Einstellplatz		01.03.17					
01.03.17	450.01.0001	Bürraum		28.02.17	0.00	2'900.00			
01.03.17	450.02.0028	Abstellplatz		28.02.17	0.00	100.00			
01.03.17	450.03.0066	Einstellplatz		28.02.17	0.00	100.00			
Total zu	Gunsten				CHF			



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2017
Schriftliche Prüfung**

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

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

SchKG Schweizerisches Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Einleitungsverfahren	8	3
B	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	11	6
C	Betreibung auf Grundpfandverwertung	3	9
D	Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	8	10
Total		30	

A) Einleitungsverfahren

8 Punkte

<p>Aufgabe A1 Das Betreibungsamt Muster hat dem Schuldner X einen Zahlungsbefehl zuzustellen. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen, welche durch Sie zu beantworten und in 1-2 Sätzen begründen sind.</p> <p>a) Kann der Zahlungsbefehl via Postversand (z. B. A-Post, B-Post etc.) dem Schuldner zugestellt werden?</p> <p>b) Ist die Zustellung des Zahlungsbefehls nur an den Schuldner möglich, sollte dieser nicht persönlich in seiner Wohnung anwesend sein?</p> <p>c) Wie heisst das Rechtsmittel mit welchem sich der Schuldner gegen die durch den Gläubiger betriebene Forderung bzw. den Zahlungsbefehl zur Wehr setzen kann und was bewirkt es?</p> <p>d) In der Schuldbetreibung kennt man drei Arten von sogenannten Schonzeiten, während welchen grundsätzlich keine Betreibungshandlungen (z. B. Zustellung eines Zahlungsbefehls) durch ein Betreibungsamt durchgeführt werden. Zählen Sie die Schonzeiten auf und umschreiben Sie diese!</p>	6	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p>		

Bewertung Fragengruppe A2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf den Betreibungsort richtig oder falsch?				
a) Schuldner, welche ihren Wohnsitz verschleiern, können an ihrem Aufenthaltsort betrieben werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
b) Schuldner und Gläubiger können den Betreibungsort untereinander frei vereinbaren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
c) Bei der Betreibung auf Grundpfandverwertung kann der Gläubiger wählen, ob er am Ort des betroffenen Grundstückes oder am Wohnsitz des Schuldners betreiben will.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
d) Eine Stockwerkeigentümergeinschaft kann am Orte der gelegenen Sache (Grundstück) betrieben werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

B) Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung 11 Punkte

Aufgabe B1

Beim Pfändungsvollzug wird durch den Betreibungsbeamten der Personenwagen (Schätzungswert: CHF 1'500.00) des Schuldners X gepfändet. Der Schuldner X erläutert dem Betreibungsbeamten jedoch ausdrücklich, dass er aus gesundheitlichen Gründen auf seinen Personenwagen angewiesen sei, da er stark gehbehindert ist und den Personenwagen als Fortbewegungsmittel benötige (entsprechende Unterlagen, welche diesen Umstand bestätigen, wie z. B. IV-Verfügung, ärztliches Zeugnis etc., wurden durch den Schuldner beigebracht).

Ist das Vorgehen des Betreibungsbeamten korrekt?

Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen mit Bezug auf den relevanten Gesetzesartikel.

3

Lösung:

Entscheid: ja nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B2</p> <p>Das Betreibungsamt Muster vollzieht für den Gläubiger A erfolgreich die Pfändung. Drei Tage nach vorgenanntem Pfändungsvollzug, stellt der Gläubiger B für seine ausstehenden Krankenkassenprämien das Fortsetzungsbegehren beim Betreibungsamt Muster.</p> <p>Wird das Betreibungsamt Muster für den Gläubiger B erneut eine Pfändung vollziehen?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>Entscheid: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B3</p> <p>In der Betreibung auf Pfandverwertung erhalten Sie nach durchgeführter Verteilung des Erlöses für den ungedeckt gebliebenen Forderungsbetrag einen Pfandausfallschein durch das Betreibungsamt ausgestellt.</p> <p>Nennen Sie die zwei wichtigsten Wirkungen eines Pfandausfallscheins.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B4 Welche Konkursverfahren kennen Sie und von wem wird der Konkurs über einen Schuldner eröffnet?	4	
Lösung:		

C) Betreibung auf Grundpfandverwertung

3 Punkte

Aufgabe C1

Als Grundpfandgläubiger werden Sie im Rahmen einer durch Sie eingeleiteten Grundpfandbetreibung gegen den Schuldner Muster Peter mittels Spezialanzeige durch das Betreibungsamt Muster aufgefordert, innert 20 Tagen, Ihre durch das Grundpfand gesicherte Forderung, Zinsen und Kosten beim Betreibungsamt Muster einzugeben.

In welchem Umfang bietet das Grundpfandrecht dem Gläubiger Sicherheit?

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

D) Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention) 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe D1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe D1			2	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf das Arrestverfahren richtig oder falsch?				
a) Der Arrest wird vom Betreibungsamt bewilligt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
b) Ein Gläubiger kann ein Arrestverfahren bestreiten, wenn seine Forderung durch ein Pfand gedeckt ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
c) Besitzt der Gläubiger einen definitiven Rechtsöffnungstitel, ist dies ein Arrestgrund.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
a) Ein Gläubiger kann ein Arrestverfahren einleiten, wenn seine Forderung durch ein Pfand gedeckt ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe D2

Peter Muster wohnhaft in Zürich, Inhaber des Einzelunternehmens Peter Muster Transporte mit Sitz und Rechtsdomizil in Schaffhausen, ist mit seinen Mietzinszahlungen der Geschäftsräumlichkeiten in Schaffhausen im Rückstand. Als Verwaltung der Geschäftsräumlichkeiten haben Sie sich daher entschlossen ein Retentionsverfahren gegen Peter Muster einzuleiten.

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen in 1-2 Sätzen.

- a) Bei welcher Behörde und wo ist das Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses im vorliegenden Fall einzureichen?
- b) In welchem Umfang (Mietzins) kann das Retentionsrecht geltend gemacht werden und welcher Zeitpunkt ist massgebend für die Zinsberechnung?
- c) Als Verwaltung erhalten Sie nach Einleitung des Retentionsverfahrens das Retentionsverzeichnis zugestellt. Im Retentionsverzeichnis werden Sie aufgefordert gegebenenfalls zu prosequieren, da die Wirkung des Retentionsverzeichnisses befristet ist. Was verstehen Sie unter dem Begriff "Prosequierung"?

6

Lösungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsteil: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton Ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

- 1) Mieterspiegel

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Heiz- und Betriebskosten	20	4
B	Vermietungsaktivitäten	20	10
C	Gebäudeunterhalt, Renovationen, Erneuerungen	20	16
D	Versicherungen / Hauswartung	25	20
E	Mietvertragliche Leistungsänderungen	25	26
F	Mängel / Mieterwechsel	25	33
G	Kündigung	30	39
H	Grundlagen und Bewirtschaftungsauftrag	15	46
I	Mietvertrag (Bewirtschaftung)	30	50
	Total	210	

Der Prüfungsfall

Sie sind seit kurzem als Bewirtschafter/in bei der Chaos Immo GmbH, Bahnhofplatz 2, 8300 Kloten, angestellt. Sie sind mit Einzelunterschrift im Handelsregister eingetragen und können somit sämtliche Geschäfte rechtsgültig unterzeichnen.

Der Eigentümer der Liegenschaft an der Stationsstrasse 20 in 8000 Zürich ist Hans Zimmer, wohnhaft in 8706 Meilen am Blumenweg 1.

A) Heiz- und Betriebskosten

20 Punkte

Ausgangslage

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Periode 01.07.2015 – 30.06.2016 wurde von Ihrer Vorgängerin erstellt und versandt. In Ihrer zweiten Arbeitswoche ruft Sie Herr Beck, Mieter einer Wohnung an der Stationsstrasse 20 in 8000 Zürich an.

Herr Beck hat die Abrechnung geprüft und es sind ihm Ungereimtheiten aufgefallen. Er wünscht eine Besprechung mit Ihnen und Einsicht in die Belege. Sie vereinbaren einen Termin.

Um auf das Gespräch möglichst gut vorbereitet zu sein, prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Sie stellen rasch fest, dass die versandte Abrechnung nicht so detailliert daher kommt, wie es eigentlich sein müsste. Auf der Mieterabrechnung finden Sie nur Totalbeträge. Nicht einmal Verteilschlüssel sind aufgeführt!

Für die Prüfung sind folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

Die Mietverträge sehen die Abrechnung folgender Kostenarten vor:

- Heizkosten
- Allgemeine Betriebskosten: - Hauswartung
- Strom
- Betriebskosten Gewerbe: - Wartung Lüftungsanlagen Laden & Restaurant
- Kabelnetzgebühren
(Total 5 Anschlüsse: 4 Anschlüsse Wohnungen, 1 Anschluss Restaurant)

Beachten Sie ausserdem Folgendes:

- Heizungsbedienung durch Hauswart CHF 370.00
- Strom Heizung CHF 180.00
- Strom Lüftungen Gewerbe CHF 200.00
- Das Verwaltungshonorar beträgt 4% zzgl. MWST
- Verteilschlüssel: - Heizung nach m³
- Betriebskosten nach m²
- Kabelnetzgebühren nach Anzahl Anschlüsse

Den Mieterspiegel der Liegenschaft finden Sie in der Beilage.

Fortsetzung Aufgabe auf nächster Seite

Im Zeitraum der Abrechnungsperiode sind folgende Positionen verbucht:

Energie Zürich, Gasverbrauch 01.07.2015 – 31.12.2015	CHF	1'680.00
Kabelnetzgebühren 2015, 5 Anschlüsse	CHF	1'660.00
Gebäudehaftpflichtversicherung 2015	CHF	290.00
Wasser/Abwasser 01.02.2015 – 31.07.2015	CHF	380.00
Müller AG, Reparatur Fenster Treppenhaus	CHF	190.00
Elektrizitätswerk, Strom 01.05.2015 – 30.11.2015	CHF	490.00
Hauswartung 2015	CHF	4'800.00
Wartung Lüftungen Gewerbe 01.07.2015 – 30.06.2016 Sani AG, Ersatz Lavabo Laden	CHF	820.00
Wasser/Abwasser 01.08.2015 – 31.01.2016	CHF	520.00
Hauswartmaterial (Dünger, Streusalz), Spesen Sept. 2015	CHF	410.00
Energie Zürich, Gasverbrauch 01.01.2016 – 30.06.2016	CHF	180.00
Schnee räumen Hauswart 22.12.2015 – 02.04.2016	CHF	2'300.00
Gebäudehaftpflichtversicherung 2016	CHF	250.00
Wasser/Abwasser 01.02.2016 – 31.07.2016	CHF	300.00
Serviceabo Heizung 01.07.2015 – 30.06.2016	CHF	510.00
Meteorwassergebühren 2015	CHF	680.00
Hoch AG, Kontrolle Dach	CHF	400.00
Hauswartung 2016	CHF	210.00
Kabelnetzgebühren 2016, 5 Anschlüsse Elektrizitätswerk, Strom 01.12.2015 – 30.06.2016	CHF	4'950.00
	CHF	1'720.00
	CHF	640.00

Fortsetzung Aufgabe auf nächster Seite

Die versandte Mieterabrechnung präsentiert sich wie folgt:

Liegenschaft Stationsstrasse 20, 8000 Zürich			
Heiz- und Betriebskostenabrechnung 01.07.2015 – 30.06.2016			
Abrechnung Mieter Susan & Kurt Beck / 4 Zimmer-Wohnung 1. OG			
Heizkosten	CHF	4'660.00	
Verwaltungshonorar	<u>CHF</u>	<u>186.40</u>	
Total	CHF	4'846.40	
Ihr Anteil			CHF 894.70
Allgemeine Betriebskosten	CHF	5'545.00	
Verwaltungshonorar	<u>CHF</u>	<u>221.80</u>	
Total	CHF	5'766.80	
Ihr Anteil			CHF 1'153.35
Betriebskosten Gewerbe	CHF	1'020.00	
Verwaltungshonorar	<u>CHF</u>	<u>40.80</u>	
Total	CHF	1'060.80	
Ihr Anteil			<u>CHF 0.00</u>
Total zu unseren Gunsten			<u>CHF 2'048.05</u>
Die Abrechnung gilt als genehmigt, sofern nicht innert 30 Tagen Einsprache dagegen erhoben wird. Innert der gleichen Frist ist der Betrag zu unseren Gunsten mittels beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen. Besten Dank.			
Freundliche Grüsse Chaos Immo GmbH			

<p>Aufgabe A1</p> <p>1) Beantworten Sie folgende Fragen mit Ja oder Nein und begründen Sie Ihre Antworten:</p> <p>a) Stimmt das Total der Allgemeinen Betriebskosten mit CHF 5'545.00?</p> <p>b) Wurden für die einzelnen Kostenarten die korrekten Verteilschlüssel gewählt?</p> <p>c) Sind alle verrechenbaren Positionen in der Abrechnung aufgeführt?</p> <p>2) Was fällt Ihnen bei der Prüfung sonst noch auf? Stimmen die übrigen Positionen und Berechnungen? Ist die Abrechnung vollständig?</p> <p>3) a) Wie beurteilen Sie die Formulierung, welche auf die Einsprache- und Zahlungsfrist hinweist aus rechtlicher Sicht?</p> <p>b) Würden Sie diesen Absatz noch ergänzen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Es werden nur Punkte für Antworten mit korrekten Begründungen vergeben.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Die Resultate in der Abrechnung sind jeweils mathematisch korrekt auf 5 Rappen auf- oder abgerundet.</p>	<p>15</p>	
<p>1a)</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1b)</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1c)</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

2)

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

3a)

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

3b)

Begründung:

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

--	--

Aufgabe A2			5	
Beurteilen Sie unten aufgeführte Aussagen auf deren Richtigkeit.				
Bezahlt ein Mieter den Saldo der Heiz- und Betriebskostenabrechnung nicht, berechtigt dies – nach korrekter vorhergehender Mahnung – den Vermieter zu einer Kündigung nach Art. 257d OR.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sämtliche Forderungen im Zusammenhang mit Heiz- und Betriebskosten verjähren nach 5 Jahren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern im Mietvertrag in der Nebenkostenklausel aufgeführt, dürfen alle Arten von Versicherungsprämien an Mieter weiterbelastet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Erstellen einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung ist eine MWST-pflichtige Leistung. Daher muss auf dem entsprechenden Verwaltungshonorar zwingend immer MWST erhoben werden	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Honorar für die Erstellung einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung kann nach tatsächlichem Aufwand verrechnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Solange der Vermieter dem Begehren des Mieters nach Einsicht in die Belege nicht nachkommt, wird der Saldo der Heiz- und Betriebskostenabrechnung nicht zur Zahlung fällig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Besteht der Mieter statt dem Einsichtsrecht auf die Herausgabe von Belegs-Kopien, darf der Vermieter/Bewirtschafter den entsprechenden Aufwand in Rechnung stellen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Pauschalen für Heiz- und Betriebskosten dürfen max. alle 5 Jahre angepasst werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für die Umstellung von Pauschalen auf Akonti muss auf den Kostendurchschnittswert der letzten 3- 5 Jahre abgestützt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim LIFO-Verfahren wird das Heizöl, welches als letztes gekauft wurde, als erstes wieder verbraucht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Vermietungsaktivitäten **20 Punkte**

Ausgangslage

Die Chaos Immo GmbH hat den Zuschlag für die Erstvermietung eines Neubaus, welcher zwei Gewerbeflächen im EG à 100 m², im 1., 2. OG je zwei 3-Zimmerwohnungen und im 3. OG eine 4-Zimmerwohnung umfasst, erhalten. Der Neubau befindet sich an zentraler Lage in Kloten. Sie sind zuständig für dieses Mandat.

Aufgabe B1	3	
Ihr Vorgesetzter ist schon älteren Semesters und bewundert Sie für Ihre Kenntnisse zu Marketingmodellen. Besonders informieren möchte er sich über das sogenannte 4 P Modell, können Sie ihm helfen? 1) Von wem ist das 4 P Modell? 2) Zählen Sie die vier Marketinginstrumente, welche das 4 P Modell beinhaltet auf.		
.....		

<p>Aufgabe B2</p> <p>Mit Ihrer Assistentin bereiten Sie den Entwurf des Vermietungsauftrages vor. Nehmen Sie stichwortartig Stellung zu folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Wo sind die gesetzlichen Grundlagen mit Angabe des Gesetzesartikels geregelt? 2.) Formvorschrift? 3.) Ihre Empfehlung inklusive Begründung? <p><u>Bemerkung:</u> Zu 3.) ohne Begründung keine Punktevergabe.</p>	<p>2.5</p>	
<p>.....</p>		
<p>Aufgabe B3</p> <p>Sie bitten Ihre Assistentin einen Katasterplan für das Neubauprojekt zu bestellen. Da sie nicht weiss, was auf diesem Plan ersichtlich ist, geben Sie ihr die notwendigen Informationen.</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Erklären Sie dieses Dokument in einem Satz inklusive Angabe wer dieses ausfertigt.</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B4</p> <p>Welche weiteren Unterlagen nebst dem Katasterplan benötigen Sie für die Erstellung des Vermietungsauftrages?</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Zählen Sie vier zusätzliche Unterlagen auf.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten vier Nennungen bewertet.</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B5

Ihr Vorgesetzter teilt Ihnen mit, dass der Vermietungsauftrag in der Zwischenzeit rechtsgültig unterzeichnet wurde und bittet Sie, eine Vermietungsdokumentation zu erstellen. Welche Angaben machen Sie hinsichtlich Lagebeschrieb in der Dokumentation?

Lösungsstruktur:

Nennen Sie sechs Punkte, welche die möglichen Bewerber betreffend Standort des Neubaus interessieren.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten sechs Nennungen bewertet.

3	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B6</p> <p>Die Bäckerei AG hat Interesse an der einen Gewerbefläche im Erdgeschoss und möchte in diesem Objekt eine Verkaufsfiliale eröffnen (ohne Produktion). Sie erhalten das ausgefüllte Bewerbungsformular sowie einen aktuellen Handelsregisterauszug.</p> <p>Welche für Sie wichtigen Informationen entnehmen Sie dem Handelsregisterauszug?</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Zählen Sie sechs Informationen auf.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten sechs Nennungen bewertet.</p>	3	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B7</p> <p>Sie haben bereits Referenzauskünfte über die Bäckerei AG eingeholt Nun prüfen Sie die Solvenz des Interessenten.</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Welche Unterlagen bestellen Sie bei welcher Stelle für die Prüfung?</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Bewertung Fragengruppe B8

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe B8			2.5	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen zum Thema Vermietungsaktivitäten:				
Zielpersonen für eine Wohnung lassen sich nach den soziodemografischen Merkmalen und psychologischen Verhaltensmerkmalen definieren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einer Objektbesichtigung geht der Bewirtschafter vor und der Mieterinteressent folgt nach.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Miete von Geschäftsräumen darf der Vermieter höchstens sechs Bruttomietzinse Sicherheit verlangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein gutes Inserat für eine Mietwohnung muss möglichst viel Text beinhalten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Haben Sie Haustiere? Dies ist eine zulässige Frage auf dem Bewerbungsformular.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

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

Aufgabe C1 Ihr Mandant hat mitbekommen, dass gemäss Gesetz der Mieter gewisse Mängel im Objekt selber zu bezahlen hat. Nennen Sie den entsprechenden Artikel und erklären Sie ihrem Mandanten wie die heutige Rechtsprechung dies in der Praxis handhabt.	3	
.....		

Aufgabe C2 Welche Faktoren beeinträchtigen den Alterungsprozess von Bauteilen? Zählen Sie vier Faktoren auf. <u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten 4 Nennung bewertet, verwenden Sie Oberbegriffe.	4	
.....		

Aufgabe C3 Erklären Sie die Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Restaurierung in jeweils einem Satz.	4	
.....		

Aufgabe C4 Eine Machbarkeitsstudie ist die Grundlage zur Beurteilung von Bauprojekten. Ziel ist es ein Projekt bezüglich gewisser Kriterien zu prüfen. Nennen Sie vier Kriterien, welche überprüft werden in diesem Zusammenhang. <u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet.	2	
.....		

Bewertung Fragengruppe C6

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe C6		2.5	
Beurteilen Sie folgende Aussagen:			
Der Erneuerungszyklus für Fenster beträgt 20 Jahre.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der GEAK kann nach Bauabschluss beim Bund beantragt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss Gesetz muss die Warmwasseraufbereitung alle 10 Jahre geprüft werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Restaurierung bedeutet, dass ein möglichst grosser Anteil der ursprünglichen Bausubstanz erhalten wird.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Verkauf der Liegenschaft müssen Sie immer einen Sicherheitsnachweis (SiNa) erstellen lassen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

D) Versicherungen / Hauswartung

25 Punkte

Bewertung Fragengruppe D1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe D1			2.5	
Beurteilen Sie folgende Aussage. Der Abschluss von folgenden Versicherungen ist ausnahmslos und in jedem Kanton obligatorisch.				
Krankentaggeldversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Berufsunfallversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudewasserversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudefeuer- und Elementarversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mieterhaftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe D2

Frau Susan Beck, Mieterin der Liegenschaft Stationsstrasse 20 in 8000 Zürich, meldet Ihnen, dass sie bei der gründlichen Reinigung des Badezimmers festgestellt hat, dass der Verputz hinter ihrem privaten Badezimmermöbel abgeplatzt ist, die Wand gräulich verfärbt ist und das Möbel, welches ihr Mobiliar ist, auf Grund des rückseitigen Schimmelbefalls ersetzt werden muss. Sie treffen die notwendigen Abklärungen. Es stellt sich heraus, dass der Badewannenablauf der Wohnung von Jana Müller und Lea Joss undicht ist.

Lösungsstruktur:

1. Beschreiben Sie stichwortartig, die notwendigen Sofortmassnahmen, welche Sie treffen, damit der Schaden sich nicht vergrössert.
2. Zählen Sie auf, welche Versicherung, welche Arbeiten respektive Schäden übernehmen wird.

Bemerkung:

Zu 2.: Es werden die ersten vier Nennungen bewertet. Keine Vergabe von Teilpunkten.

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D3

Die Mieter der Liegenschaft Stationsstrasse 20 in 8000 Zürich beschwerten sich, dass die Umgebung der von ihnen bewohnten Liegenschaft ungepflegt ist. Sie gehen den Beanstandungen nach und prüfen, welches die Aufgaben des Hauswartes sind.

Lösungsstruktur:

1. Wo sind die Aufgaben des Hauswartes zusammengefasst? Zählen Sie die zwei Möglichkeiten auf.
2. Nennen Sie vier Funktionen, welche der Standardhauswart ausübt. Die Aufzählung von einzelnen Teilaufgaben wird nicht bewertet.

Bemerkung:

Zu 2.) Es werden die ersten vier Nennungen bewertet.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe D4</p> <p>Die Situation vor Ort hat sich trotz verschiedenen Besprechungen und Abmahnungen nicht verbessert. Sie sehen sich gezwungen, den Vertrag mit dem Hauswart, welcher seit zwei Jahren im Nebenamt angestellt ist, aufzulösen. Sie besprechen dieses Vorgehen mit dem Eigentümer der Liegenschaft, welcher Ihnen folgende Fragen stellt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mit welcher Kündigungsfrist und auf welchen Zeitpunkt kann der Vertrag aufgelöst werden, wenn vertraglich nichts vereinbart wurde?2. Besteht bei diesem Hauswart, welcher die Pflege der Umgebung vernachlässigt, die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung auszusprechen? Begründen Sie Ihre Antwort. Ohne Begründung keine Punktevergabe.3. Auf welchen Zeitpunkt kann ein Vertrag mit einem FM Dienstleister gekündigt werden? Welche Folgen könnte eine Kündigung auf einen unpassenden Zeitpunkt durch die kündigende Partei haben?	3	
<p>.....</p>		

Aufgabe D5 Sie haben das Arbeitsverhältnis mit dem bisherigen Hauswart aufgelöst und überlegen sich nun, einen FM Dienstleister zu beauftragen. Nennen Sie zwei Vor- und zwei Nachteile zum bisherigen Arbeitsvertragsverhältnis.	4	
.....		
Aufgabe D6 Sie haben eine weitere Hauswartung neu zu vergeben. Susanne und Albert Gurtner bewerben sich um diese vollamtliche Anstellung. Sie erstellen nun den Vertrag. Auf wen stellen Sie den Vertrag aus und wer unterzeichnet den Vertrag? <u>Lösungsstruktur:</u> Begründen Sie Ihre Antwort in ein bis zwei Sätzen.	3	
.....		

Aufgabe D7

Ein Mieter hat erfahren, dass Sie beabsichtigen, für die vollamtliche Hauswartung ein Ehepaar (Alter: > 30 Jahre) anzustellen und möchte wissen, mit welchen Kosten in Zukunft zu rechnen ist. Ferner möchte er wissen, welche Möglichkeit besteht die erhaltenen Zahlen zu überprüfen.

Lösungsstruktur:

1. Nennen Sie die verschiedenen Positionen, welche Ihre Berechnung des Gesamtbetrages beinhaltet. Sofern zulässig gehen die Sozialleistungen und Versicherungen zu Lasten der Mitarbeiter.
2. Wie lauten zwei Faustregeln, welche zur Prüfung der erhaltenen Zahl angewendet werden können?

4.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Mietvertragliche Leistungsänderungen

25 Punkte

Ausgangslage

Die Liegenschaft Stationsstrasse 20 verfügt über keinen Lift. Für die älteren Mieter wird dies zunehmend zu einem Problem. Die Gewerbemieter im EG beklagen sich ausserdem darüber, dass der Warenumsatz mit den zu den Mietflächen gehörenden Kellern im Untergeschoss sehr mühsam ist.

Auf Wunsch der Mieter und mit dem Einverständnis der Eigentümerschaft prüfen Sie den Einbau einer Liftanlage. Dies ist aufgrund der Gegebenheiten vor Ort baulich problemlos realisierbar. Die entsprechenden Offerten haben Sie bereits vorliegen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 44'000.

<p>Aufgabe E1</p> <p>In einem nächsten Schritt möchten Sie der Eigentümerschaft aufzeigen, mit welchem gesamten jährlichen Mietzinserhöhungspotenzial bei diesem Vorhaben zu rechnen ist.</p> <p>Gemäss Vorgaben der Eigentümerschaft verwenden Sie dazu folgende Parameter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensdauer: 30 Jahre - Referenzzinssatz: 1.75% - Unterhaltszuschlag: 10% von Verzinsung/Amortisation <p><u>Lösungsstruktur:</u></p> <p>Berechnen Sie den Kapitalisierungssatz. Der Lösungsweg muss nachvollziehbar sein. Zwischenresultate werden bewertet. Die Zwischenresultate sowie der Kapitalisierungssatz sind mit vier Dezimalstellen hinter dem Komma aufzuführen.</p> <p>Das anschliessend ermittelte jährliche Erhöhungspotenzial runden Sie bitte mathematisch korrekt auf 5 Rappen auf oder ab.</p>	<p>9</p>	
<p><u>Kapitalisierungssatz</u></p> <p>.....</p> <p><u>Jährliches Mietzinserhöhungspotenzial</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E2</p> <p>Um der Eigentümerschaft aufzuzeigen, was dies für die einzelnen Mietverhältnisse bedeutet, berechnen Sie nun das monatliche Erhöhungspotenzial der einzelnen Mietobjekte. Führen Sie nachstehend die Berechnung für das Mietverhältnis Roth Gregor und Eva auf.</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u> Das Endergebnis runden Sie bitte mathematisch korrekt auf 5 Rappen auf oder ab.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Bestimmen Sie einen praxisgerechten Verteilschlüssel, den Sie aufgrund des Mieterspiegels in der Beilage klar definieren können. Die Kosten werden an alle Mieter verteilt. Es ist kein Stockwerkzu-/abschlag zu berücksichtigen.</p>	4	
<p><u>Verteilschlüssel:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Berechnung:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe E3

Die Eigentümerschaft gibt Ihnen grünes Licht für die Ausführung. Die Arbeiten sind inzwischen ausgeführt. Sie erstellen nun die Mietzinsanpassungen.

1. Ihre Buchhaltung hat noch nicht alle Unternehmerrechnungen bezahlt. Dürfen Sie die Anpassungen trotzdem verschicken? Begründen Sie Ihre Antwort
2. Welche Angaben müssen auf dem Amtlichen Formular zwingend aufgeführt werden? Nennen Sie sechs Angaben.
3. Zählen Sie sämtliche Gründe auf, die zur Nichtigkeit einer Mietzinsanpassung führen?
4. Zählen Sie alle Fristen auf, die bei der Anzeige von Mietzinsanpassungen berücksichtigt werden müssen.

8

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E4 Die Mieterschaft Joss/Müller hat die Mietzinsanpassung erhalten und ist damit nicht einverstanden. <ul style="list-style-type: none">- Was müssen die Mieterinnen unternehmen?- Wohin müssen Sie mit Ihrem Anliegen gelangen?- Sind Fristen einzuhalten?- Falls ja, wann würde eine solche Frist zu laufen beginnen?	2	
.....		

F) Mängel / Mieterwechsel

25 Punkte

Aufgabe F1 Erklären sie den Begriff des „Mangels“ in zwei Sätzen.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe F2 Die beiden Mieterinnen aus dem 2. Obergeschoss haben um eine Besprechung vor Ort gebeten bezüglich Mängel in der Wohnung. Sie möchten von Ihnen wissen, welche Mängel der Mieter zu beheben hat. Nennen Sie die beiden Formen von Mängeln und geben Sie den Mieterinnen jeweils ein konkretes Beispiel dazu (es wird nur das erste Beispiel gewertet).	4	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe F3	4	
<p>Nach einem Rundgang durch die Wohnung haben Sie sich folgende Mängel notiert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zahlreiche oberflächliche Brandlöcher im Parkett (niedrige Qualität) (die beiden sind starke Raucherinnen)- Wandanstrich Wohnzimmer- Kittfugen bei den Fenstern (durch Kanarienvogel der beiden Mieterinnen angefressen)- Sonnerie (tönt verzerrt und hat Wackelkontakt) <p>Die Wand- und Bodenbeläge wurden vor dem Einzug der beiden Mieterinnen neu gemacht.</p> <p>Es soll sichergestellt werden, dass die Wände im Wohnzimmer nachhaltig weiss bleiben.</p> <p>Erklären Sie Frau Müller und Frau Joss in groben Zügen, welche Schäden nun durch sie zu übernehmen sind.</p>		
<p>.....</p>		

Aufgabe F4 Sie haben die Mängelbehebung umgehend in Auftrag gegeben und die Arbeiten sind nun abgeschlossen. Es liegen folgende Rechnungen vor: Parkett CHF 3'000.00 Wandanstrich CHF 800.00 Nikotinsperre CHF 1'200.00 Kittfugen CHF 400.00 Sonnerie CHF 300.00 Berechnen Sie nun den jeweiligen Anteil aller Positionen, welchen Sie den beiden Mieterinnen aus dem 2. Obergeschoss in Rechnung stellen können. Zeigen Sie in Ihrer Lösung den Anteil der beiden Mieterinnen pro Position in % und CHF, sowie den Totalbetrag auf. <th data-bbox="1353 197 1449 725">6</th> <th data-bbox="1449 197 1541 725"></th>	6	
.....		

<p>Aufgabe F5</p> <p>Benennen Sie die Lebensdauer nachstehender Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Heizkessel- Dampfabzug- Lavabo Keramik- Sonnenstoren Stoff <p><u>Lösungsstruktur:</u></p> <p>Nennen Sie die genaue Anzahl Jahre gemäss der Paritätischen Lebensdauer-tabelle.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>Es werden nur genaue Jahreszahlen bewertet. Für Zeitspannen werden keine Punkte verteilt.</p>	4	
<p>.....</p>		

<p>Aufgabe F7</p> <p>Bei Familie Roth im 1. Obergeschoss funktioniert die Kühlschrankbeleuchtung nicht mehr. Gemäss Auskunft des Monteurs gibt es leider keine Ersatzteile mehr für dieses Gerät. Herr und Frau Beck gelangen nun mit einem eingeschriebenen Brief an Sie und verlangen den Austausch des Kühlschranks.</p> <p>Was antwortet Sie Familie Roth? Begründen Sie Ihre Antwort in ein bis zwei Sätzen.</p>	2	
<p>.....</p>		

G) Kündigung

30 Punkte

Ausgangslage

Sie wurden unter anderem wegen Ihren grossen Erfahrungen im Bereich von Kündigungen an- gestellt und kümmern sich als Spezialprojekt um sämtliche anfallenden Kündigungen seitens der Eigentümerschaft.

<p>Aufgabe G1</p> <p>Eva und Gregor Roth kürzen seit geraumer Zeit die Miete monatlich um CHF 30.00. Sie erledigen den ihnen in den Heiz- und Betriebskosten verrechneten Hauswartanteil gemäss eigenen Angaben selber und wollen sich nicht mehr an den Kosten beteiligen.</p> <p>Sie und Ihre Vorgänger haben bereits mehrere Abmahnungen und nun auch eine korrekte Kündigungsandrohung versandt. Was sind nun Ihre nächsten Möglichkeiten und welche gängigen Möglichkeiten gehen nicht?</p> <p>Lösungsstruktur: Beschreiben Sie 3 Lösungsvorschläge in jeweils mindestens einem vollständigen Satz.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Es werden nur die 3 ersten Antworten bewertet, Stichworte werden nicht bewertet.</p>	<p>6</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe G2</p> <p>Familie Roth fühlt sich in der Liegenschaft nicht mehr wohl und entscheidet sich zur Kündigung der Wohnung. Nach 4 Wochen erhalten Sie ein weiteres Schreiben, in welchem das Ehepaar mitteilt, dass es in der Wohnung verbleiben will und die Kündigung zurückzieht. Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Familie im Haus verbleibt, wie gehen Sie vor?</p> <p><u>Lösungsstruktur</u> Was müssen Sie für die Lösung tun?</p> <p><u>Bemerkung</u> Halten Sie sich an die gesetzlichen Grundlagen.</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe G3 Seppi Meier, welcher in der Nachbarliegenschaft wohnt, mietet seit 10 Jahren einen Einstellhallenplatz, welchen Sie jetzt fristgerecht ohne amtliches Formular gekündigt haben. Seppi Meier ist damit nicht einverstanden und meint, dass die Kündigung nichtig ist und falls nicht, will er eine Erstreckung für mindestens 1 Jahr. Falls Sie nichts unternehmen, will er eine Schlichtungsverhandlung durchführen lassen. <u>Lösungsstruktur:</u> Was meinen Sie zu den Anliegen von Seppi Meier? <u>Bemerkung:</u> Führen Sie hierzu die rechtlichen Grundlagen in jeweils mindestens einem Satz auf (ohne Gesetzesartikel). <th data-bbox="1348 235 1444 705">4</th> <th data-bbox="1444 235 1540 705"></th>	4	
.....		

Aufgabe G4

Herr Kurt Beck schreibt Ihnen am 28. Januar 2017, dass er die Wohnung per 30. April 2017 kündigt und bittet Sie um eine entsprechende Bestätigung. Sie prüfen die Kündigung und erstellen ein entsprechendes Bestätigungsschreiben.

Lösungsstruktur:

- Erstellen Sie nur den Textteil, ohne Anschriften, Titel, Grussformel, usw.
- Halten Sie nur die notwendigen Punkte in jeweils einem Satz fest
- Beginnen Sie jeden Satz auf einer neuen Zeile

3	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe G5</p> <p>Mit Lea Joss und Jana Müller besteht kein schriftlicher Mietvertrag. Frau Müller fragt Sie telefonisch an, auf wann sie das Mietverhältnis kündigen können. (Es gibt keinen Ortsgebrauch).</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nennen Sie die für Frau Müller Kündigungsfrist und -termine für ihr Mietverhältnis- Führen Sie den/die dazugehörenden Gesetzesartikel auf- Die Mieter Joss/Müller kündigen am 5. März 2017, auf welchen Zeitpunkt ist diese Kündigung gültig?	4	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe G6</p> <p>Den Publikationen im Amtsanzeiger entnehmen Sie, dass über Herr Hofer, Mieter einer anderen von Ihnen bewirtschafteten Liegenschaft, der Konkurs eröffnet wurde. Sie bangen um die Miete und möchten sich absichern.</p> <p><u>Lösungsstruktur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Welche Möglichkeit steht Ihnen zur Verfügung?- Wie müssen Sie vorgehen?- Was können Sie tun, wenn Ihre Massnahmen nicht befolgt werden?- Wo finden Sie die gesetzlichen Grundlagen?	5	
<p>.....</p>		

<p>Aufgabe G7 Nennen Sie die gesetzlichen Kündigungsfristen und –termine für folgende Mietverhältnisse:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Landhausvilla mit 6-Zimmer2. Fahrrad3. Garage im Nachbarhaus <p><u>Bemerkung:</u> Eine Punktevergabe erfolgt nur, wenn Frist und Termin korrekt aufgeführt sind.</p>	3	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Bewertung Fragengruppe G8

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

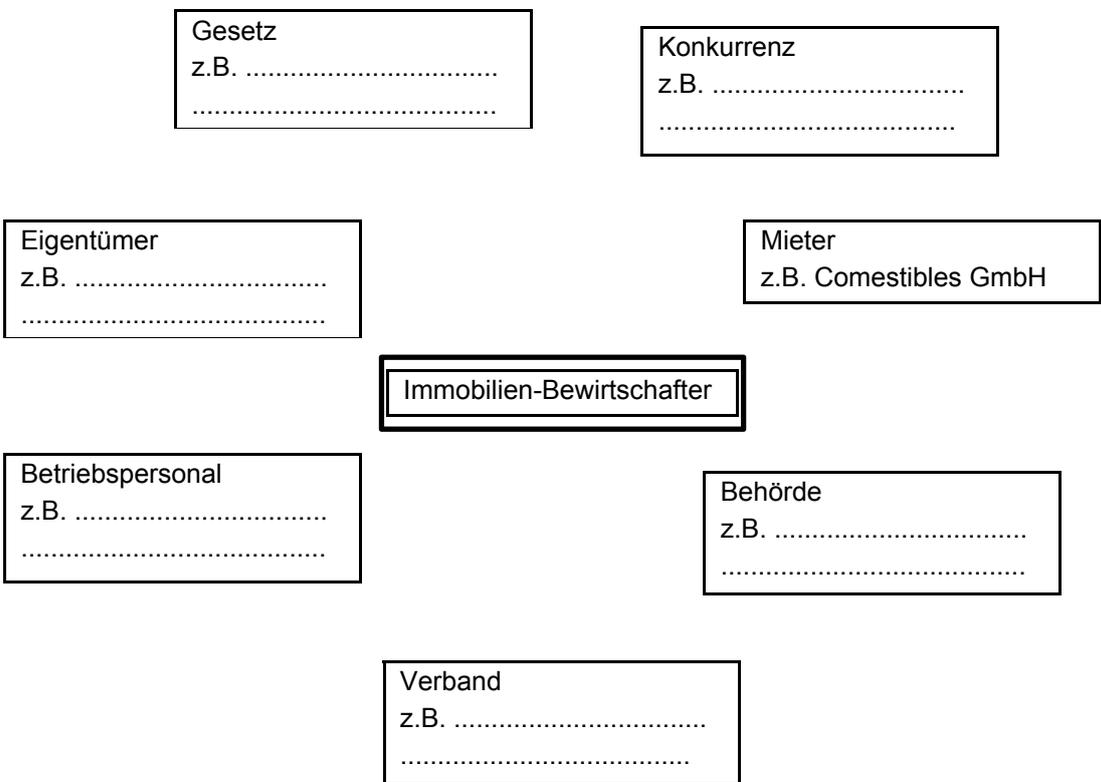
Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe G8			3	
Beantworten Sie folgende Fragen rund um die Kündigung				
Die Kündigungsfrist für Wohnräume kann 5 Monate betragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bastelräume können ohne amtliches Formular gekündigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die minimale Kündigungsfrist für Gewerberäume beträgt 12 Monate.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einer Kündigung im Fall des Todes des Mieters handelt es sich um eine ausserordentliche Kündigung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Wohnungskündigung wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR handelt es sich um eine fristlose Kündigung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Kündigungsfrist von 6 Monaten ist bei Einstellhallenplätzen zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

H) Grundlagen und Bewirtschaftungsauftrag 15 Punkte

<p>Aufgabe H1</p> <p>Der Immobilien-Bewirtschafter ist vielen verschiedenen Einflüssen ausgesetzt.</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u></p> <p>Nennen Sie pro Obertitel je ein konkretes Beispiel.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>Das Beispiel für den Obertitel „Mieter“ ist bereits ausgefüllt.</p>	3
---	----------



Aufgabe H2 Ein weiterer Einfluss ist der Markt. Die ständige Beobachtung des Marktes ist für den Immobilien-Bewirtschafter sehr wichtig. <u>Lösungsstruktur:</u> Nennen Sie vier wichtige Marktfaktoren. <u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten vier Nennungen gewertet.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H3 Der Immobilien-Bewirtschafter trägt eine wichtige wirtschaftliche Verantwortung für sein Portfolio. <u>Lösungsstruktur:</u> Erklären Sie den Begriff wirtschaftliche Verantwortung in 2 – 3 Sätzen.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H4 Welche Möglichkeiten hat ein Immobilien-Bewirtschafter, bei gleicher Honorarbasis, sich von der Konkurrenz abzuheben. <u>Lösungsstruktur:</u> Nennen Sie vier Möglichkeiten, es werden nur die ersten 4 Antworten bewertet.	2	
.....		

Aufgabe H5 Ihr Eigentümer, Hans Zimmer, prüft den aktuellen Bewirtschaftungsvertrag und möchte von Ihnen wissen, was der Begriff Kompetenzsumme bedeutet. <u>Lösungsstruktur:</u> Erklären Sie den Begriff Kompetenzsumme in 2 – 3 Sätzen.	2	
.....		

<p>Aufgabe H6</p> <p>Hans Zimmer möchte, dass sie ebenfalls das Mehrfamilienhaus seines verstorbenen Vaters in ihre Verwaltung übernehmen. Der Bewirtschaftungsvertrag ist bereits unterzeichnet.</p> <p>Was ist in Bezug auf die Übernahme des Hauswartes speziell zu beachten und zu kontrollieren?</p> <p><u>Lösungsstruktur:</u></p> <p>Zählen Sie vier Punkte auf und umschreiben Sie diese in einem Satz.</p> <p>Es werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet.</p>	4	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

I) Mietvertrag (Bewirtschaftung)

30 Punkte

Ausgangslage

Die Pizzeria Diabolo GmbH ist seit dem 1993 Mieterin in der Liegenschaft. Die Pizzeria ist ein Familienunternehmen. Sie wird von Angela und Massimo Gelati bereits in der 3. Generation geführt.

Die Pizzeria Diabolo wünscht nun einen weiteren Nachtrag (3 bereits bestehende) zu Ihrem Mietvertrag vom 01.12.1993.

Die wichtigsten Änderungen des Nachtrages:

- Mietvertragsverlängerung um weitere 10 Jahre ab dem 01.12.2018
- Zusätzliches Optionsrecht um 1 x 5 Jahre (echt) (Voranzeigefrist 12 Monate)
- Anpassung Veränderung LIK, jährlich neu zu 80% jeweils per 1.1 erstmals per 01.01.2020 (April 2016 = 100.4 Punkte / Basis Dezember 2015)
- Die Konditionen wurden für den Nachtrag neu verhandelt. Die Nettomiete ab dem 01.12.2018 beträgt neu CHF 300.-/m².
- Die Nebenkosten bleiben unverändert bestehen.
- Montage eines neuen, grösseren und beleuchteten Aussenschild (Bei Bedarf stellt die Mietpartei eine Planbeilage zur Verfügung.)

Aufgabe I1 Erstellen Sie einen vollständigen und zur Unterschrift bereiten Nachtrag, welcher ausschliesslich die in der Ausgangslage erwähnten Kriterien beinhaltet. Der Nachtrag ist übersichtlich zu gliedern. Ausführungen über andere Bestandteile des Gewerbemietvertrages werden nicht benotet.	18	
.....		

Aufgabe I2 Erklären Sie die drei Begriffe “befristeter Mietvertrag”, “unbefristeter Mietvertrag” und “unbefristeter Mietvertrag mit einer Mindestdauer” und deren Unterschiede in Bezug auf Kündigung, Mietzinsanpassung, Staffelung und Indexierung. <u>Lösungsstruktur:</u> Erklären Sie die drei Begriffe in 2 – 3 Sätzen und nehmen Sie dabei Bezug auf die Kündigung, Mietzinsanpassung, Staffelung und Indexierung.	9	
.....		

Bewertung Fragengruppe I3

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe I3			3	
Bei einem befristeten Mietverhältnis ist es nicht möglich eine Erstreckung zu verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Geschäftsmietvertrag in einem Einkaufszentrum kann die Mietpartei vertraglich verpflichtet werden einer Mietervereinigung beizutreten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ehepaare sind in Bezug auf die Familienwohnung gleichgestellt wie eingetragene Partnerschaften.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Option ist ein gegenseitiges Recht auf die Verlängerung des Mietvertrages, welches sowohl Mieter wie auch Vermieter einlösen können.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Eherecht gibt dem nicht im Mietvertrag aufgeführten Ehepartner kein Mitbestimmungsrecht bei der Auflösung des Mietverhältnisses.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigungsfristen nach dem gesetzlichen Minimum sind im OR geregelt und können zu Gunsten des Mieters verkürzt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Mieterspiegel

Stationsstrasse 20, 8000 Zürich

Mieter	Objektart	Stock	Mietbeginn	Brutto- miete	Netto- miete	Akonto	m2	m3	Kündigungs- termine
Comestibles GmbH	Laden	EG	01.09.2013	2'700.00	2'500.00	200.00	100	280	Monatlich
Pizzeria Diabolo	Restaurant	EG	01.12.1993	1'700.00	1'500.00	200.00	80	180	31.3./30.9.
Frasa Bruno	3-Zi-Wohnung	1. OG	01.04.2008	1'800.00	1'600.00	200.00	70	220	Monatlich
Beck Kurt und Susan	4-Zi-Wohnung	1. OG	16.06.2000	2'000.00	1'800.00	200.00	100	220	31.3./30.9.
Roth Gregor und Eva	3-Zi-Wohnung	2. OG	01.09.2005	1'900.00	1'700.00	200.00	70	200	Monatlich
Joss Lea / Müller Jana	3.5-Zi-Wohnung	2. OG	01.03.2012	2'100.00	1'900.00	200.00	80	200	
Frasa Bruno	EHP	EG	01.09.2013	100.00					Monatlich
Seppi Meier	EHP	EG	01.04.2008	100.00					Monatlich
Total monatlich				<u>12'400.00</u>	<u>11'000.00</u>	<u>1'200.00</u>	<u>500</u>	<u>1'300</u>	

Musterfall für Schulen / Mandatsübernahme

Ausgangslage

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

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

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

Ziel des Expertengespräches

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

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

Rollenverteilung

Prüfungskandidat:	Bewirtschafter/in
Expertenteam:	Ehepaar

Gesprächsort

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

Beilagen

Keine

Bewertungsraster

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

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

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

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



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