



Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Mietliegenschaften



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.: 8001

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Lineal

Die Verwendung eines einfachen Lineals ist gestattet.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG und USG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Überprüfen Sie die Vollständigkeit der Prüfungsseiten.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Es dürfen ausschliesslich herkömmliche Kugelschreiber/Tintenroller verwendet werden. Bleistift oder ausradierbare Kugelschreiber sind nicht erlaubt.
4. Auf den Schlusseiten jeder Prüfung finden Sie Zusatzblätter. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **120 Minuten**
8. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Keine

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Punkte
A	ZGB - Sachenrecht und Personenrecht / OR - Grundstückkaufvertrag	29
B	ZGB - Sachenrecht	14
C	OR - Allgemeiner Teil und Werkvertrag / ZPO / ZGB - Sachenrecht	34
D	ZGB - Sachenrecht und Personenrecht / OR - Kauf und Schenkung	32
E	OR - Maklervertrag	11
	Total	120

Ausgangslage

Stefano Arkina, 78 Jahre alt, wohnt mit seiner jungen Lebenspartnerin Rosa Gentile in seinem sanierungsbedürftigen Haus in St. Moritz, welches er von seiner verstorbenen Ehefrau geerbt hat.

Nach längeren Diskussionen entscheidet sich das Konkubinatspaar Stefano und Rosa nach Italien auszuwandern.

Das Haus in St. Moritz will Stefano noch vor der Abreise nach Italien seinen beiden Töchtern aus erster Ehe, Bettina und Andrea, übertragen.

Bettina lebt in einer eingetragenen Partnerschaft, während Andrea mit Nicolas Müller verheiratet ist.

Aufgrund der Grundstücksgrösse sind sich die beiden Schwestern einig, das sanierungsbedürftige Haus abzureissen und zwei völlig separate Einfamilienhäuser zu erstellen.

Sie kennen die Familie Arkina schon seit vielen Jahren. Da Stefano Arkina Ihnen vertraut und Ihre Fachkompetenz sehr schätzt, bittet er Sie, die Familie bei den Rechtsthemen zu beraten.

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuch St. Moritz

Eigentümer

Stefano Arkina, geb. 05.08.1945

Liegenschaft Nr. 11

Plan Nr. 7, Crasta

Gesamtfläche: 1200 m²

Autoeinstellhalle Vers. Nr. 99-A

Mehrfamilienhaus Chesa Bella Vers. Nr. 20

Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20222229.10

Last: Wohnrecht

zugunsten Giada Arkina, geb. 23.06.1930

29.11.1950 Beleg 2827

19255410

Last: Bauhöhenbeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 8

10.01.1926 Beleg IV/1, 10.01.1926 Beleg IV/2, 20.02.1989 Beleg 66.82

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 600'000.-- Inhaber-Schuldbrief Nr. 17779209

Gläubiger: Hausbank AG, Höchstzinsfuss 10%

18.04.2007 Beleg 999

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Aufgabe A: ZGB - Sachenrecht und Personenrecht / 29 Punkte
OR - Grundstückkaufvertrag

<p>Bei einer ersten Besprechung meint Stefano: «Früher war alles viel einfacher, langsam habe ich den Überblick über die verschiedenen Zivilstände verloren.» Zudem ist ihm nicht klar, wie nun eine optimale Übertragung des Hauses vorgenommen werden soll. Er bittet Sie, die untenstehenden Fragen zu beantworten.</p> <p>a) Nennen Sie vier Zivilstände, welche gemäss Schweizer Recht gültig sind. Bei einem Zivilstand gibt es noch die sogenannten Güterstände. Wie heissen diese (inkl. Nennung des Gesetzesartikels)? <i>Für die korrekte Nennung von vier Zivilständen erhalten Sie je 1 Punkt. Für die Nennung von vier Güterständen unter Angabe des korrekten Gesetzesartikels erhalten Sie je 1 Punkt. Maximal können 8 Punkte erreicht werden.</i></p> <p>b) Erläutern Sie zwei rechtliche Möglichkeiten für die Übertragung des Hauses an seine beiden Töchter. Erklären Sie die formellen und materiellen Gemeinsamkeiten bzw. Unterschiede zwischen den beiden aufgeführten Möglichkeiten (inkl. Nennung der Gesetzesartikel). <i>Für die Nennung von zwei sinnvollen Übertragungsmöglichkeiten (inkl. Nennung der Gesetzesartikel) erhalten Sie je 1 Punkt. Für die Nennung von drei wesentlichen materiellen Unterschieden zwischen den beiden Varianten (inkl. Nennung der korrekten Gesetzesartikel) erhalten Sie je 1 Punkt. Für die formellen Gemeinsamkeiten (inkl. Nennung des korrekten Gesetzestextes) erhalten Sie 2 Punkte. Maximal können 10 Punkte erreicht werden.</i></p> <p>c) Welche Übertragungsart empfehlen Sie Stefano Arkina? <i>Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen. Maximal können 2 Punkte erreicht werden.</i></p> <p>d) Stefano bittet Sie um Unterstützung. Gibt es weitere Aspekte, welche bei der Übertragung zu beachten sind (vgl. Grundbuchauszug Nr. 1)? Erklären Sie ihm in 2-3 Sätzen, was unter einer Dienstbarkeit verstanden wird. <i>Für eine differenzierte und korrekte Erklärung erhalten Sie maximal 2 Punkte. Zeigen Sie zudem in 3-4 Sätzen auf, welche Auswirkungen drei Eintragungen im Grundbuchauszug Nr. 1 haben. Für eine differenzierte Darlegung (inkl. Nennung der Gesetzesartikel) erhalten Sie maximal 7 Punkte. Maximal können 9 Punkte erreicht werden.</i></p>	29	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

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

--	--

Aufgabe B: ZGB - Sachenrecht **14 Punkte**

<p>Nach drei Monaten sind Bettina und Andrea Miteigentümerinnen des elterlichen Hauses geworden. Der Vater ist zwischenzeitlich mit Rosa Gentile nach Italien ausgewandert.</p> <p>Die Schwestern haben keine Ahnung, was «Miteigentum» bedeutet und fragen Sie, was dieser Fachausdruck bedeutet und ob es andere Möglichkeiten gibt, ihre Eigentumsverhältnisse zu regeln.</p> <p>a) Erläutern Sie den Begriff «Miteigentum» und nennen Sie zwei weitere Möglichkeiten, um die Eigentumsverhältnisse zu regeln. Nennen Sie zudem zwei wesentliche Unterschiede dieser beiden Möglichkeiten anhand des ZGBs. <i>Für eine korrekte Begriffsdefinition in 1-2 Sätzen erhalten Sie 2 Punkte. Für die Nennung von zwei alternativen Möglichkeiten inkl. Nennung der Gesetzesartikel erhalten Sie je 4 Punkte. Maximal können 10 Punkte erreicht werden.</i></p> <p>b) Welche der drei zuvor genannten Möglichkeiten ist aus Ihrer Sicht die Sinnvollste? <i>Für eine korrekte und differenzierte Begründung in 3-4 Sätzen erhalten Sie maximal 4 Punkte.</i></p>	<p>14</p>	
---	------------------	--

<p>a)</p> <p>.....</p>		
---	--	--

b)

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

--	--

**Aufgabe C: OR - Allgemeiner Teil und Werkvertrag /
ZPO / ZGB - Sachenrecht**

34 Punkte

Die Schwestern haben mittlerweile den Architekten Piero Schmidt beauftragt, ein Bauprojekt mit zwei dreistöckigen Einfamilienhäusern auszuarbeiten, das Baugesuch vorzubereiten und bei der zuständigen Behörde einzureichen.

34

Am 10.01.2023 bezahlen Bettina und Andrea gemäss Vereinbarung CHF 100'000.-- für das Projekt inkl. Einreichung des Baugesuchs. Weitere Zahlungen werden gemäss Bauprogramm resp. Baufortschritt fällig.

Der Nachbar (Eigentümer des Grundstückes Nr. 8 von St. Moritz) erhebt erfolgreich Einsprache gegen das Bauvorhaben. Das Bauprojekt wird deshalb von der Behörde zurückgewiesen. Dies führt zu Verzögerungen und zusätzlichen unvorhergesehenen Kosten.

- a) Warum wurde das Bauprojekt zurückgewiesen? Begründen Sie anhand der vorliegenden Dokumente die Rechtslage.
Für eine korrekte Begründung in 2-3 Sätzen erhalten Sie maximal 3 Punkte.
- b) Welche Art von Vertrag hat der Architekt Piero Schmidt mit den beiden Schwestern abgeschlossen?
Für den korrekten Fachbegriff erhalten Sie 1 Punkt.
- c) Gibt es vertraglich (Vertragsverhältnis mit dem Architekten) einen Unterschied zwischen der Projektierungsphase und der Projektleitungsphase (inkl. Nennung des Gesetzesartikels)?
Für die korrekte Begründung in 2-3 Sätzen erhalten Sie 4 Punkte.
- d) In Bezug auf Ihre Antwort bei Frage b): was sind die Pflichten des Architekten und hat er sie eingehalten?
Für eine korrekte Begründung Ihrer Antwort in 2-3 Sätzen erhalten Sie maximal 4 Punkte.
- e) Was können die Schwestern im konkreten Fall gegen den Architekten unternehmen? Nennen Sie die Voraussetzungen und begründen Sie Ihre Antwort (ohne Nennung des Gesetzesartikels).
Für eine korrekte und umfassende Darlegung der rechtlichen Möglichkeiten, der Beschreibung des konkreten Vorgehens sowie der Nennung der Voraussetzungen erhalten Sie maximal 13 Punkte.
- f) Im Fall, dass die Parteien keine einvernehmliche Lösung finden werden, welche rechtlichen bzw. gerichtlichen Schritte können Bettina und Andrea konkret vornehmen?
Für die Beschreibung des korrekten Vorgehens erhalten Sie 2 Punkte.

g) Handelt es sich um ein ordentliches, summarisches oder um ein vereinfachtes Verfahren? Nennen Sie die wesentlichsten Punkte der drei Verfahren (inkl. Nennung des Gesetzesartikels).
Für den korrekten Entscheid, welches Verfahren zur Anwendung gelangt, erhalten Sie 1 Punkt. Für die detaillierte Beschreibung der drei verschiedenen Verfahren erhalten Sie je 2 Punkte. Maximal können 7 Punkte erreicht werden.

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

d)

e)

--	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

f)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe D: ZGB - Sachenrecht und Personenrecht /
OR - Kauf und Schenkung**

32 Punkte

<p>Vor Beginn der Bauarbeiten wurde das Grundstück parzelliert und gleichmässig unter den Schwestern aufgeteilt.</p>	<p>32</p>	
<p>Während der Bauzeit verliert Andrea ihre Arbeitsstelle. Ihre Familie gerät dadurch in Zahlungsschwierigkeiten und kann die Handwerker auf der Baustelle nicht mehr bezahlen.</p>		
<p>Aus diesem Grund hat sich die verheiratete Andrea entschieden, ihr Einfamilienhaus zu verkaufen. Sie erinnert sich aber nicht mehr, ob ein Vorkaufsrecht gegenüber der Schwester im Grundbuch eingetragen ist (vgl. Grundbuchauszug Nr. 2). Andrea bittet Sie um Unterstützung bei der Klärung der untenstehenden Fragen.</p>		
<p>a) Welche Möglichkeiten haben die Handwerker, damit ihre Arbeiten schlussendlich entschädigt werden? Erklären Sie die notwendigen Voraussetzungen (inkl. Nennung des Gesetzesartikels) und zeigen Sie den Prozess auf. <i>Für eine Beschreibung der Möglichkeit der Handwerker (inkl. Gesetzesartikel) in 1-2 Sätzen erhalten Sie 2 Punkte. Für Nennung der Voraussetzungen (inkl. Gesetzesartikel) erhalten Sie 3 Punkte. Für die Beschreibung des detaillierten Vorgehens erhalten Sie 3 Punkte. Maximal können 8 Punkte erreicht werden.</i></p>		
<p>b) Analysieren Sie, welche drei kritischen Elemente bei diesem Verkauf zu beachten sind. <i>Für die differenzierte und korrekte Beschreibung (inkl. Nennung allfälliger Gesetzesartikeln) der kritischen Punkte in je 2-3 Sätzen erhalten Sie maximal 8 Punkte.</i></p>		
<p>c) Was verstehen Sie unter dem Begriff «Vorkaufsrecht» und welche Arten gibt es? <i>Für die Erklärung des Begriffs «Vorkaufsrecht» in 4-5 Sätzen (inkl. Nennung des Gesetzesartikels) erhalten Sie maximal 7 Punkte. Für die Beschreibung von zwei Arten des Vorkaufsrechts erhalten Sie je 2 Punkte. Für die Nennung von weiteren, gesetzlichen Vorkaufsrechten erhalten Sie pro Nennung je 1 Punkt (maximal deren 3 Punkte). Maximal können in dieser Aufgabe 14 Punkte erreicht werden.</i></p>		
<p>d) Was ist der grösste Unterschied bei einem Vorkaufsrecht, welches im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber einem, das nicht vorgemerkt ist? <i>Für eine korrekte Beschreibung der Unterschiede erhalten Sie maximal 2 Punkte.</i></p>		

Grundbuchauszug Nr. 2

Grundbuch St. Moritz

Eigentümer

Andrea Arkina, geb. 12.05.1984

Liegenschaft Nr. 11

Plan Nr. 7, Crasta

Gesamtfläche: 600 m²

Anteil unterirdische Autoeinstellhalle Vers. Nr. 134 (Neubau)

Einfamilienhaus Chesa Bella 1 Vers. 138 (Neubau)

Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Vorkaufsrecht

zugunsten Bettina Arkina bis 18.04.2044

12.04.2023 Beleg 166.182

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19255410

Last: Bauhöhenbeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 8

10.01.1926 Beleg IV/1, 10.01.1926 Beleg IV/2, 20.02.1989 Beleg 66.82

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 600'000.-- Inhaber-Schuldbrief Nr. 17779209

Gläubiger: Hausbank AG, Höchstzinsfuss 10 %

18.04.2007 Beleg 999

Bauhandwerkpfandrecht

über CHF 30'000.00

zugunsten Handwerker

20.02.2024 Beleg 51.3

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

- a)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe E: OR - Maklervertrag

11 Punkte

<p>Sämtliche Hürden für den Verkauf sind nun überwunden. Andrea wird die Immobilienfirmen Hausliebe AG und Casa Engiadina AG für den Grundstücksverkauf beauftragen.</p> <p>Nach einiger Zeit bemerkt Andrea, dass sich die Hausliebe AG nicht genügend um die Vermarktung der Liegenschaft kümmert. Aus diesem Grund will Andrea den Vertrag mit dieser Firma auflösen.</p> <p>a) Welche Art von Vertrag haben die Parteien abgeschlossen? <i>Für den korrekten Fachbegriff sowie die Nennung des korrekten Gesetzesartikel erhalten Sie maximal 1 Punkt.</i></p> <p>b) Zählen Sie bitte die neun wichtigsten Elemente (in stichwortartiger Aufzählung) auf, damit sich die Verkäuferin, Andrea, ein Bild machen kann, was der Inhalt dieses Vertrages sein könnte. <i>Pro wesentlichem Vertragselement erhalten Sie 1 Punkt. Maximal können 9 Punkte erreicht werden.</i></p> <p>c) Kann Andrea den Vertrag mit der Hausliebe AG, trotz vereinbartem Kündigungs-termin, jederzeit und ohne Konsequenzen auflösen (inkl. Nennung des Gesetzes-artikels)? Gibt es Ausnahmen? <i>Für Ihre Einschätzung inkl. Nennung des Gesetzesartikel erhalten Sie 0.5 Punkte. Für die Nennung einer Ausnahme erhalten Sie 0.5 Punkte. Maximal kann 1 Punkt erreicht werden.</i></p>	<p>11</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.: **8001** _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Lineal

Die Verwendung eines einfachen Lineals ist gestattet.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG und USG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetztexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Überprüfen Sie die Vollständigkeit der Prüfungsseiten.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Es dürfen ausschliesslich herkömmliche Kugelschreiber/Tintenroller verwendet werden. Bleistift oder ausradierbare Kugelschreiber sind nicht erlaubt.
4. Auf den Schlusseiten jeder Prüfung finden Sie Zusatzblätter. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
8. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Vor der Sanierung	45
B	Von der Planung zur Realisierung	45
	Total	90

Ausgangslage

Herr Gérard Dubonnait ist seit Kurzem Erbe des Unternehmens Dubochemie (Chemieunternehmen). Die Unternehmung wurde 1920 von seinem Urgrossvater gegründet. Das Unternehmen verfügt über ein relativ grosses Immobilienportfolio, welches Sie als Immobilienbewirtschafter betreuen. Herr Dubonnait hat nun eine Besprechung mit Ihnen, wegen einer Siedlung, welche Ihnen Sorgen bereitet.

Die betroffene Liegenschaft wurde 1952 zur Unterbringung von Fabrikarbeitern auf einem Grundstück, das dem Unternehmen gehört, erbaut. Ihnen gelingt es nicht mehr, alle Wohnungen zu vermieten, obwohl die Mietzinse an der unteren Mietzinsgrenze liegen. Das Gebäude wurde 1979 renoviert (Ersatz der Küchen und Sanierung der Nasszellen). Seither wurden keine grösseren Sanierungsarbeiten mehr durchgeführt.

Herr Dubonnait hat viele Fragen und daher schlagen Sie vor, die Liegenschaft gemeinsam zu besichtigen.

Allgemeine Informationen

Die Siedlung ist in einer mittelgrossen Gemeinde und die angrenzenden Gebäude weisen die analoge Bebauungsdichte auf, wie die Häuser von Herrn Dubonnait. Die vierstöckigen Gebäude grenzen an eine Kantonsstrasse. Die Liegenschaften haben ein einschaliges Mauerwerk aus Backstein, ein unisoliertes Satteldach und die Böden wurden mittels Balkenlage erstellt. Jedes Geschoss weist zwei Wohnungen auf und das Dachgeschoss ist ungenutzt.

Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde

Artikel 5.1 Zweckbestimmung

- *In der Wohnzone mittlerer Dichte A sind Gebäude erlaubt, welche für die Wohnnutzung und mässig störende Aktivitäten im Sinne des Umweltschutzgesetzes von 1983 (USG) und der Lärmschutzverordnung von 1986 (LSV) erlaubt.*

Artikel 5.2 Mass der Bodennutzung

- *Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.8.*
- *Die anrechenbare Gebäudefläche beträgt maximal 0.25.*

Artikel 5.3 Abstände

- *Der Abstand zwischen den Fassaden und der Grenze des Nachbargrundstücks beträgt mindestens 6.00 m.*
- *Zwischen Gebäuden, die sich auf demselben Grundstück befinden, wird dieser Abstand verdoppelt.*
- *Der Waldabstand beträgt mindestens 10 Meter.*

Artikel 5.4 Höhe der Gebäude

- *Die Höhe von Gebäuden darf nicht mehr sein als:
> bei Satteldächern: 13.00 m bis zur Traufhöhe,
> bei Flachdächern: 13.00 m bis zur Bodenplatte des Attikageschosses oder zum Geländer, wenn dieses lichtundurchlässig ist.*

Artikel 5.5 Gestaltung des Dachgeschosses und des Dachraums

- *Die Begrenzungslinie für Dachgeschosse liegt innerhalb einer 45°-Neigung, die von der maximal zulässigen Höhe der Gebäude aus berechnet wird, und darf 18.00 m nicht überschreiten.*

Teil A - Vor der Sanierung

8.5

Aufgabe A1: Das Dach

Das Gebäude hat ein Satteldach, das mit Tonziegeln gedeckt ist. Der Eigentümer möchte den Wärmeverlust der Gebäude verringern und will wissen, ob es möglich ist, zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss des Gebäudes einzubauen.

- a) Welche wesentlichen Kriterien müssten Ihrer Meinung nach erfüllt sein, um im vorhandenen Volumen des Dachbodens Wohnungen einbauen zu können?
(1 Punkt pro Kriterium, maximal 4 Punkte)
- b) Die Dachziegel sind in einem schlechten Zustand und müssen ersetzt werden. Schlagen Sie zwei alternative Dacheindeckungen vor und nennen Sie pro Vorschlag je einen Vor- und einen Nachteil. (3 Punkte)
- c) Zeichnen Sie schematisch und perspektivisch ein Satteldach. Geben Sie auf Ihrer Zeichnung den First, den Ortladen und die Traufe an. (1.5 Punkte)

a) 1:.....

.....

2:.....

.....

3:.....

.....

4:.....

.....

b) Erste Alternative:.....

Vorteil:.....

Nachteil:.....

Zweite Alternative:

Vorteil:.....

Nachteil:.....

c) Skizze:

--	--

Aufgabe A2: Fenster

6

Sie betreten die erste Wohnung und zeigen dem Eigentümer das Kondenswasser an den Fenstern. An den Fensterrahmen aus Holz hat sich bereits Schimmel gebildet. Sie schlagen dem Eigentümer vor, die Fenster zu ersetzen.

- a) Erklären Sie, weshalb sich höchstwahrscheinlich Schimmelpilz gebildet hat. (1 Punkt)
- b) Nennen Sie 3 Materialien, durch welche die bestehenden Holzrahmen ersetzt werden könnten. (1.5 Punkte)
- c) Welches Material wäre Ihrer Meinung nach am besten geeignet? Begründen Sie Ihre Antwort. (1.5 Punkte)
- d) Die Brüstungshöhe der Fenster beträgt 80 cm. Worauf müssen Sie bei einem Ersatz der Fenster achten? Nennen Sie das Risiko und erstellen Sie eine Skizze in Abbildung 1, um Ihre technische Lösung zu illustrieren. (2 Punkte)

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) 1:.....

2:.....

3:.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) Schnitt:

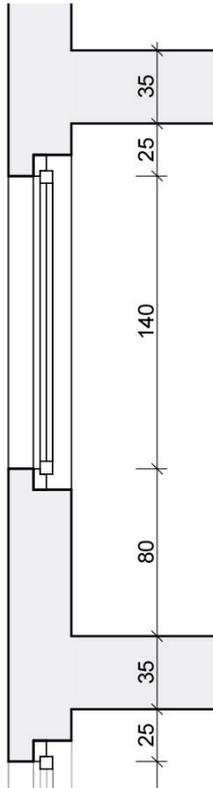


Abbildung 1: eigene Darstellung (nicht Massstabsgetreu)

Risiko:

--	--

Aufgabe A3: Das Zimmer

5.5

In einer der leeren Wohnungen im obersten Stockwerk zeigen Sie dem Hauseigentümer Schimmelpilzbefall, der sich in einer Ecke in einem der Schlafzimmer gebildet hat.

- a) Hier handelt es sich um ein Problem, das durch eine Kältebrücke verursacht wird. Erklären Sie, was eine Kältebrücke ist und nennen Sie die Art der Kältebrücke, um die es sich in diesem Fall handelt. (2.5 Punkte)
- b) Definieren Sie in einem Satz den Begriff "Taupunkt". (2 Punkte)
- c) Zeichnen Sie im nachstehenden Foto den Taupunktbereich ein. (1 Punkt)

a) Erklärung:.....

.....

.....

Art der Kältebrücke:

.....

b)

.....

.....

c)



Foto 1: systemed.fr

Aufgabe A4: Lärmschutz

6.5

Der Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss beschwert sich über folgende Lärmemissionen:

1. Wenn die Nachbarin in der Wohnung auf demselben Geschoss duscht.
2. Wenn sein Nachbar über ihm spät abends durch die Wohnung läuft.
3. Strassenverkehr von der Kantonsstrasse.

- a) Identifizieren Sie die Arten von Lärm für 1, 2 und 3. (1.5 Punkte)
- b) Empfehlen Sie für jedes ermittelte Problem je eine technische Lösung. (3 Punkte)
- c) Nennen Sie zwei negative Auswirkungen, wenn die Schalldämmung des alten Gebäudes an die heutigen Normen angepasst würde. (2 Punkte)

a) 1:

2:

3:

b) 1:

.....

2:

.....

3:

.....

c)

.....

.....

.....

.....

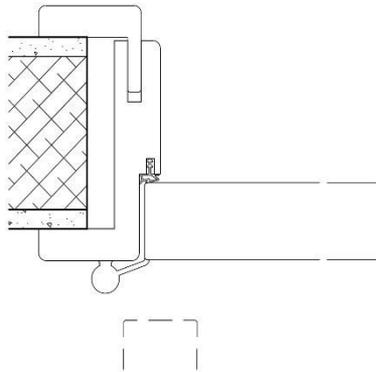
Aufgabe A5: Schreinerarbeiten

8

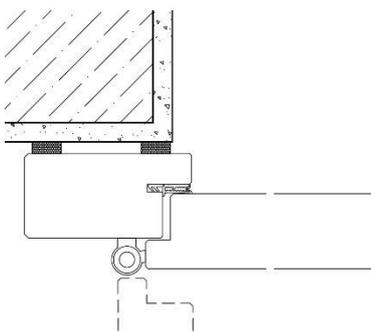
Die Haus- und Zimmertüren der Wohnungen sind in schlechtem Zustand und müssen wahrscheinlich ausgetauscht werden.

- a) Nennen Sie den korrekten technischen Namen der verschiedenen Arten von Zargen. (3 Punkte)
- b) An Wohnungseingangstüren werden besondere Anforderungen gestellt. Nennen Sie drei Bereiche, in denen die Anforderungen an diese höher sind als die an Innentüren in Wohnungen. (3 Punkte)
- c) Erklären Sie in einem kurzen Satz, was **EI30** bedeutet. (2 Punkte)

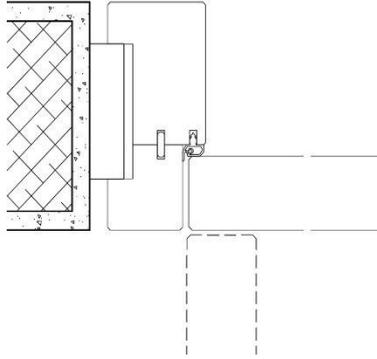
a) 1:



2:



3:



.....

Abbildung 2: norba.ch

b) 1:

2:

3:

c)

.....

--	--

Aufgabe A6: Machbarkeit

10.5

Das Gespräch zwischen dem Immobilienbewirtschaftler und dem Eigentümer wird bei einem Essen im Restaurant fortgesetzt. Herr Dubonnait findet die Wohnungen klein und wenig geeignet für das moderne Familienleben. Er möchte wissen, ob man zwei Wohnungen miteinander verbindet und zum Wohnzimmer hin offene Küchen einrichten kann. Die Idee des Eigentümers erscheint Ihnen interessant.

- a) Auf dem Teilplan (Abbildung 3) sind zwei Wohnungen des Gebäudes eingezeichnet. Markieren Sie die tragenden Wände mit Textmarker. (2 Punkte)
- b) Welchen Spezialisten müssen Sie unbedingt miteinbeziehen, bevor Sie Arbeiten an einer tragenden Wand ausführen? (0.5 Punkte)
- c) Nennen Sie vier weitere Spezialisten, die in der Planungsphase einer umfangreichen Sanierung hinzugezogen werden könnten. Begründen Sie in je einem kurzen Satz für jeden Beteiligten, warum Sie sein Mitwirken für wichtig erachten. (4 Punkte)
- d) Sie erklären dem Eigentümer, dass vertikale und horizontale Kräfte auf das Gebäude einwirken. Nennen Sie ein Beispiel für jede Kraft und geben Sie an, ob es sich um eine statische oder dynamische Kraft handelt. (4 Punkte)

a)

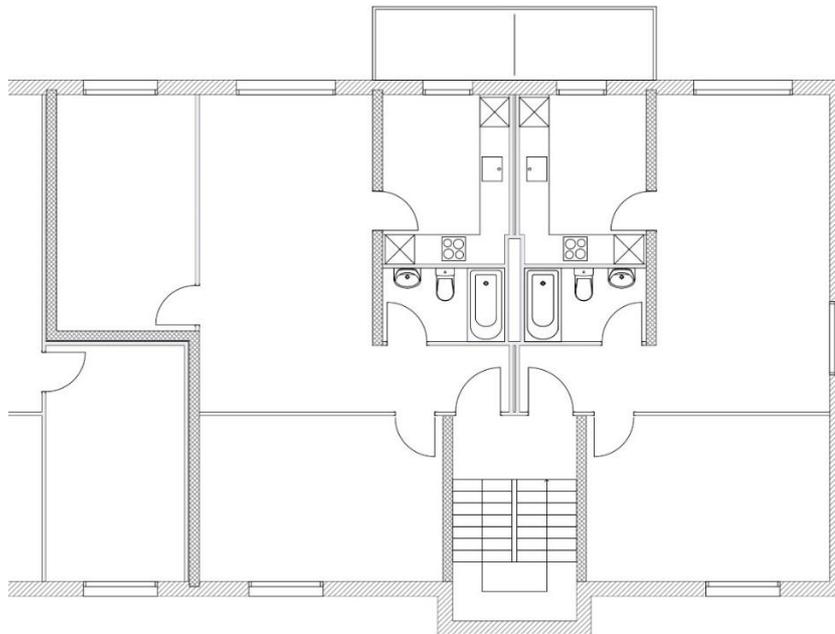


Abbildung 3: eigene Darstellung (nicht massstabsgetreu)

b)

.....

.....

c) 1:
.....
2:
.....
3:
.....
4:
d) Vertikale Kraft:
.....
Horizontale Kraft:
.....
.....
.....

--	--

Teil B – Von der Planung zur Realisierung

5.5

Aufgabe B1: Bebaubare Flächen

Der Eigentümer stellt sich die Frage, ob es nicht besser ist, das Gebäude abzureissen und ein neues Gebäude auf dem Grundstück zu errichten.

Beantworten Sie die folgenden Fragen mithilfe des Auszugs aus dem Zonenplan (Abbildung 4) und der Bauordnung.

- Der Bauherr bittet Sie, ihm die Bedeutung der Ausnutzungsziffer und anrechenbare Gebäudefläche zu erklären. (2 Punkte)
- Berechnen Sie die massgebende Grundstücksfläche, die maximale Ausnutzungsziffer und die maximale bebaubare Fläche. (3 Punkte)
- Welchen Massstab hat der Plan? (0.5 Punkte)



Abbildung 4: eigene Darstellung

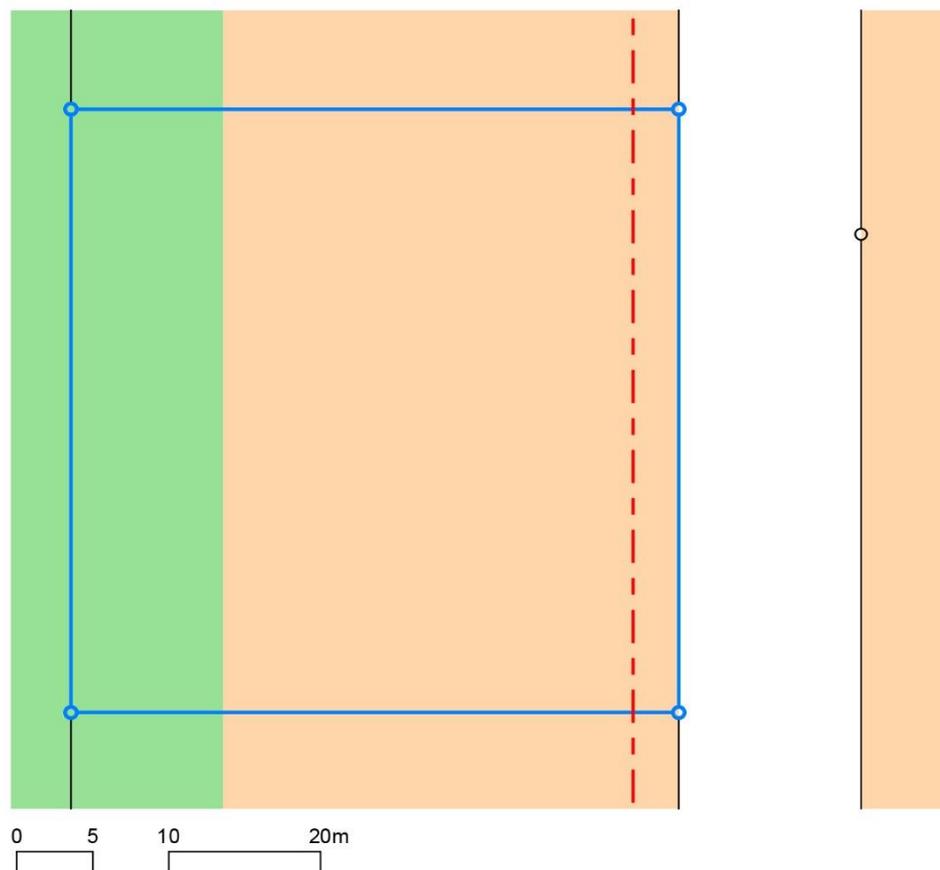


Abbildung 4: eigene Darstellung

a) Bedeutung Ausnutzungsziffer:.....

.....

.....

Bedeutung anrechenbare Gebäudefläche:

.....

.....

b) Berechnung massgebende Grundstücksfläche:

.....

Berechnung maximale Ausnutzungsziffer:

.....

Berechnung maximale bebaubare Fläche:.....

.....

c) Massstab:.....

--	--

Aufgabe B2: Schadstoffe

7

In Anbetracht der Art des Familienunternehmens (Chemieunternehmen), fragt sich der Eigentümer, ob man beim Sanierungsprozess auf Schadstoffe resp. Altlasten stossen könnte.

- a) Geben Sie an, bei wem Sie sich über Altlasten, die sich allenfalls im Boden befinden, informieren können. (1 Punkt)
- b) Zählen Sie zwei Arten von Schadstoffen auf, auf die Sie bei Arbeiten im Gebäude treffen könnten. Geben Sie pro Schadstoff jeweils den typischen Ort an, an dem dieser verbaut wurde. (3 Punkte)
- c) Sie beauftragen einen Spezialisten, der feststellen kann, ob das Grundstück tatsächlich schadstoffbelastet ist oder nicht. Welchen Spezialisten beauftragen Sie? Beschreiben Sie in einigen kurzen Sätzen, wie der Spezialist vorgehen wird. (2 Punkte)
- d) Nennen Sie einen natürlichen «Schadstoff», der sich im Boden befinden könnte. (1 Punkt)

a)

b) 1:

2:

c) Spezialist:

Vorgehen:

.....

.....

.....

.....

d)

Aufgabe B3: Raumordnung			4	
<p><u>Bewertung Fragengruppe B3</u> Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).</p> <p>Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0</p>				
Unsere Behörden haben den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach aussen zu lenken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Bund blockiert die Nutzung von gewissen Zonen, um genügend Bauland in Reserve zu haben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Fruchtfolgeflächen bestehen aus Ackerland, das vor allem offene Feldflächen und Wiesen umfasst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kantone erstellen Sachpläne, um ihre raumwirksamen Tätigkeiten zu koordinieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die kantonalen Richtpläne müssen mit den Plänen der Nachbarkantone koordiniert werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Überdimensionierte Bauzonen müssen verkleinert werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Quartier- oder Sondernutzungsplan oder eine Überbauungsordnung ¹ legt die Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet detailliert fest.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ausserhalb der Bauzone sind alle neuen Gebäude verboten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

¹ Drei Begriffe, welche in unterschiedlichen Kantonen dasselbe bedeuten

Aufgabe B4: Baubewilligung

9

Herr Dubonnait erklärt Ihnen, dass das Unternehmen für bestimmte Bauarbeiten nicht immer eine Baubewilligung beantragt.

- a) Sie erklären dem Eigentümer, dass es zwei Kategorien von Arbeiten gibt, die nicht öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Um welche Kategorien handelt es sich? (2 Punkte)

- b) Was passiert, wenn Sie für bewilligungspflichtige Arbeiten keine Baubewilligung beantragen? Erläutern Sie die möglichen Folgen und wie Sie diese im Nachhinein beheben können. (2 Punkte)

- c) Der Eigentümer möchte im Erdgeschoss des Gebäudes eine Autoreparaturwerkstatt einrichten. Ist dies Ihrer Meinung nach realisierbar? Begründen Sie Ihre Antwort. (1 Punkte)

- d) Die Parzelle gilt als erschlossen. Sie erklären dem Besitzer, was das bedeutet. (1 Punkte)

- e) In Abbildung 5 sehen Sie verschiedene Arbeiten, die ausgeführt werden. Beurteilen Sie bei jeder nummerierten Arbeit, ob eine öffentliche Ausschreibung notwendig ist oder nicht.
*Ja = eine öffentliche Auflage ist notwendig oder
Nein = eine öffentliche Auflage ist nicht notwendig.*
Bitte unterstreichen Sie die richtige Antwort. (3 Punkte)

a) 1:

.....

2:

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

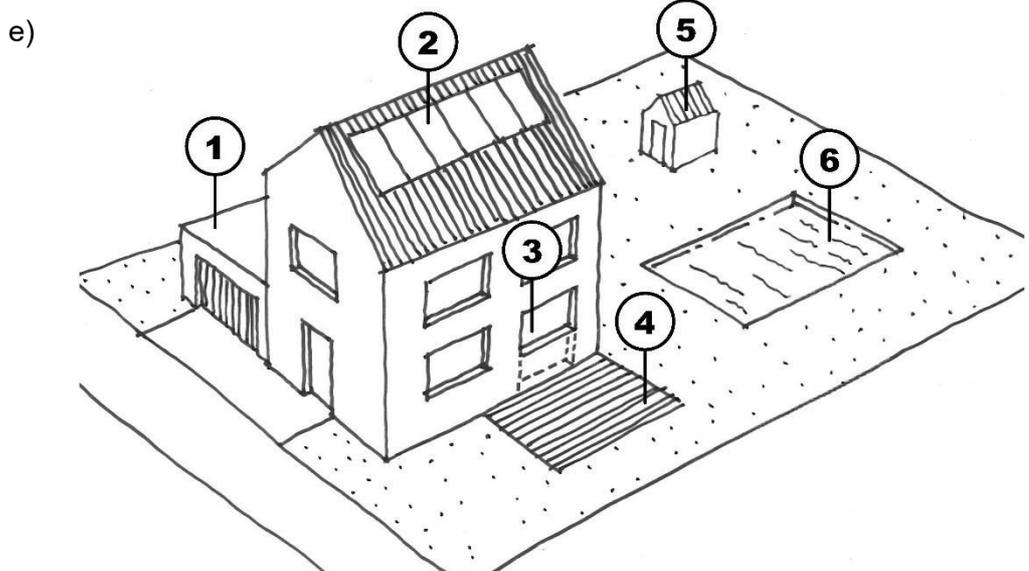


Abbildung 5: eigene Darstellung

- | | |
|---|-----------|
| 1) Garage von 45 m ² , an das Haus angebaut: | ja / nein |
| 2) Sonnenkollektoren im Dach integriert: | ja / nein |
| 3) Vergrößerung eines Fensters: | ja / nein |
| 4) Eine Aussenterrasse: | ja / nein |
| 5) Ein 2m ² grossen Geräteraum: | ja / nein |
| 6) Ein in den Boden eingelassener Pool: | ja / nein |

--	--

Aufgabe B5: Gebäudeinstallationen und Ökologie

14.5

Der Eigentümer möchte ein Gebäude errichten, das in Bezug auf Energieeinsparung und Ökologie vorbildlich ist und bittet Sie um Rat.

- a) In Abbildung 6 sind drei Arten von Wärmepumpen dargestellt. Nennen Sie die drei Typen. (1.5 Punkte)
- b) Nennen Sie zwei Vor- und zwei Nachteile der Pumpe des Typs 1. (2 Punkte)
- c) Was können Sie vorschlagen, um die Ökobilanz einer Wärmepumpe zu verbessern? (1 Punkt)
- d) Der Hausbesitzer ist erstaunt, dass man im Winter Wohnungen mit kalter Aussenluft heizen kann. Erklären Sie ihm in wenigen Sätzen, wie eine solche Wärmepumpe funktioniert. (3 Punkte)
- e) Der Hausbesitzer ist sich bewusst, dass die Fenster der neuen Generation sehr dicht sind. Sie machen ihm einen technischen Vorschlag, wie er künftige Kondensationsprobleme vermeiden kann. (2 Punkte)
- f) Unterbreiten Sie ihm 6 technische Vorschläge zur Verbesserung der Ökobilanz im Bereich Elektrizität und Sanitärinstallationen. (3 Punkte)
- g) Im Bereich der Bauökologie gibt es verschiedene Labels. Was sind Ihrer Meinung nach die Vorteile eines Labels? Nennen Sie zwei. (2 Punkte)

a)

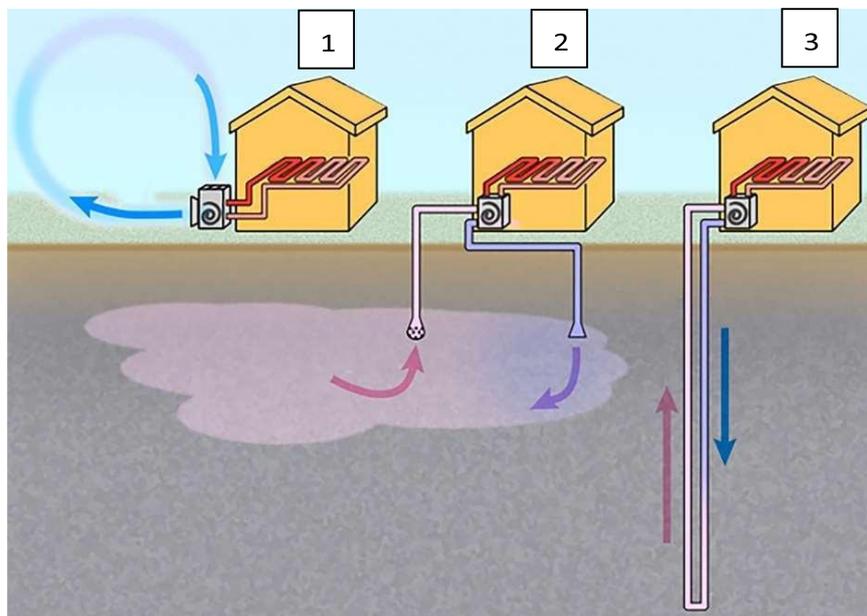


Abbildung 6 : www.energie-environnement.ch

- 1:
- 2:
- 3:

b) Vorteile:

.....

Nachteile:

.....

c)

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

f) 1:

2:

3:

4:

5:

6:

g)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe B6: Flachdächer

5

Die Gemeindevorschriften erlauben den Neubau eines Gebäudes mit einem Flachdach und Attikawohnung.

- a) Skizzieren Sie eine Attikawohnung auf der Abbildung 7. Die Skizze muss die Gemeindevorschriften einhalten. (1 Punkt)
- b) Geben Sie für jede dargestellte Dach Art an, ob es sich um ein Warm-, Umkehr- oder Kaltdach handelt. (3 Punkte)
- c) Das zweite Dach in der Aufgabe b) Dach hat eine Schicht weniger. Erklären Sie, weshalb im dargestellten Fall diese Schicht nicht erforderlich ist. (1 Punkt)

a)

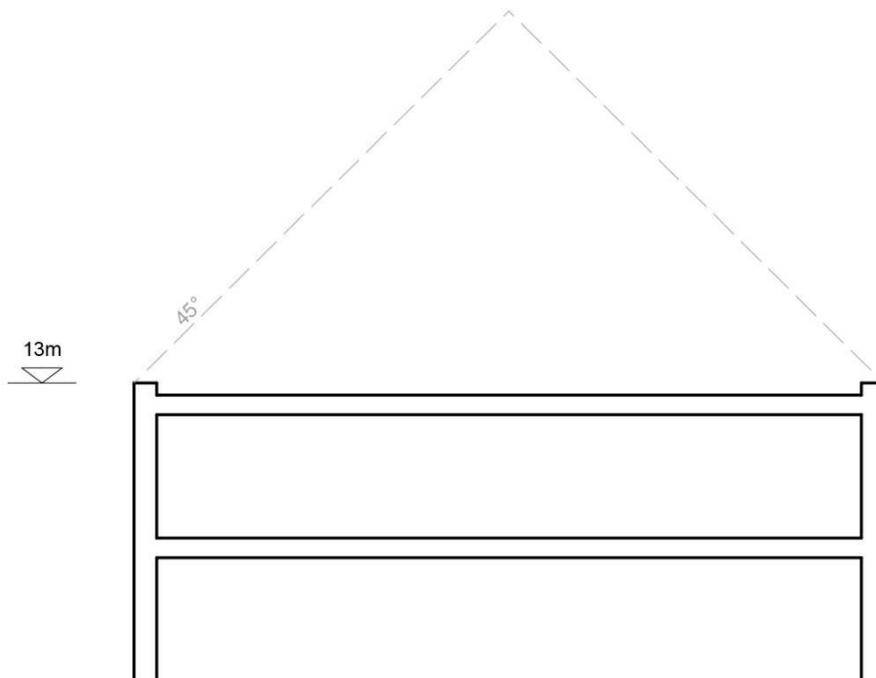
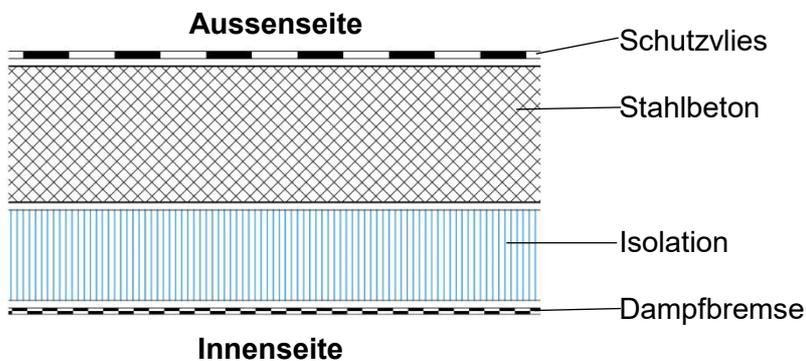
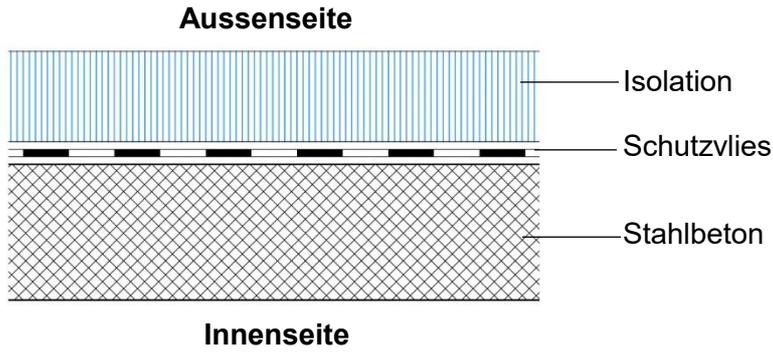


Abbildung 7: eigene Darstellung

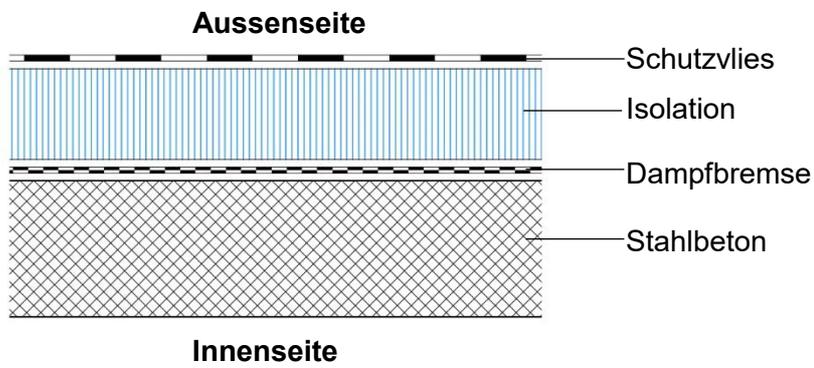
b)



1:



2:



Abbildungen 8: eigene Darstellung

3:

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

BP Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Personalführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.: **8001** _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Lineal

Die Verwendung eines einfachen Lineals ist gestattet.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG und USG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Überprüfen Sie die Vollständigkeit der Prüfungsseiten.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Es dürfen ausschliesslich herkömmliche Kugelschreiber/Tintenroller verwendet werden. Bleistift oder ausradierbare Kugelschreiber sind nicht erlaubt.
4. Auf den Schlusseiten jeder Prüfung finden Sie Zusatzblätter. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
8. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Keine

Abkürzungen

Keine

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Aufgabenverteilung	38
B	Zielvereinbarung	36
C	Homeoffice & Motivation	16
	Total	90

Bitte beachten Sie:

Für die Beantwortung der einzelnen Fragen sind jeweils die Informationen der vorangegangenen Fragen zu berücksichtigen und einzubeziehen.

Ausgangslage

Sie arbeiten als Immobilienbewirtschafter von Mietliegenschaften bei der kleinen, regional verankerten Immobilienunternehmung «Meyer Immobilien AG» mit 8 Mitarbeitern.

Die Dienstleistungspalette umfasst die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und die Immobilienvermarktung.

Der Firmeninhaber ist eine regional bekannte Persönlichkeit und engagiert sich mit seiner Firma als Sponsor bei lokalen Sportvereinen. Die Kunden sind weitgehend vermögende Privatpersonen und eine regionale Bank. Das Renommée seiner Firma ist dem Firmeninhaber sehr wichtig, und er legt grössten Wert auf zufriedene Kunden.

Bisher hat jeder Immobilienbewirtschafter sein Portfolio selbständig, ohne Unterstützung durch einen Sachbearbeiter betreut. In technischen Belangen erhalten die Bewirtschafter Unterstützung durch die festangestellten Hauswarte auf den Liegenschaften.

Der Firmeninhaber hat innert Monatsfrist zwei zusätzliche Mandate mit über 1000 Mieteinheiten akquiriert, die per 1. Oktober 2024 implementiert werden müssen. Und er hat weitere Wachstumsambitionen.

Er hat sich deshalb entschieden, jedem Bewirtschafter einen Sachbearbeiter im Umfang von 60 Stellenprozenten zur Seite zu stellen. Die Sachbearbeiter werden den Bewirtschaftern fachlich und personell unterstellt.

Der Personalzuwachs und die Aufgabenverteilung müssen aufgrund der kommenden Veränderungen geplant und das Unternehmen organisatorisch auf das Wachstum vorbereitet werden. Um den Stellenbeschrieb für die Sachbearbeiter Mietliegenschaften zu erstellen und Stelleninserate aufsetzen zu können, bittet Sie der Firmeninhaber um Unterstützung.

A) Aufgabenverteilung

38 Punkte

Der Firmeninhaber beauftragt Sie, einen Vorschlag für die zukünftige Aufgabenteilung zwischen den Bewirtschaftern und Sachbearbeitern Mietliegenschaften zu erarbeiten.

Er stellt Ihnen dazu folgende Aufgabenliste zur Verfügung.

1. Vermietungsmanagement

- 1.1. Wohnungsinserte gemäss Firmenvorlage auf den vorgegebenen Plattformen/Marktplätzen publizieren
- 1.2. Mieterauswahl treffen und Mietverträge ausstellen
- 1.3. Wohnungsabnahmen und -übergaben vorbereiten und durchführen

2. Gebäudeunterhalt

- 2.1. Behebung von Schadenfällen organisieren und überwachen (z.B. defekte Geschirrspülmaschine)
- 2.2. Jährliche Zustandskontrollen der Objekte mit dem Hauswart durchführen

3. Budget, Kostenkontrolle, Berichterstattung

- 3.1. Erstellen von Budgets und Reportings zuhanden des Eigentümers
- 3.2. Kontrolle und Kontierung von Kreditorenrechnungen
- 3.3. Kontrolle der Mietzinseingänge (Inkasso) und Einleitung allfälliger Massnahmen

4. Kommunikation und Kontakt

- 4.1. Kontaktstelle für Mieter, Hauswarte, Handwerker und Eigentümer

Aufgabe A1

18

Analysieren Sie die Aufgabenliste mit Hilfe der ABC-Analyse. Teilen Sie die Aufgaben systematisch auf die beiden Funktionen «Immobilienbewirtschafter» und «Sachbearbeiter» auf.

Begründen Sie in 2 – 3 kurzen Sätzen Ihre Zuteilung im Kontext der ABC-Analyse und unter Einbezug der vorliegenden Informationen.

Beachten Sie:

- Es ist erlaubt, Aufgaben in Teilaufgaben zwischen dem Bewirtschafter und dem Sachbearbeiter aufzuteilen, sofern dies aus analytischer Sicht sinnvoll ist.

Formale Antwortstruktur:

Für jede korrekte Zuteilung 1 Punkt, max. 9 Punkte, halbe Punkte sind möglich.

Für jede korrekte, mit den Vorgaben übereinstimmende Begründung 1 Punkt, max. 9 Punkte, halbe Punkte sind möglich.

Lösung auf der nächsten Seite:

Lösungshinweis:

- Setzen Sie ein «X» in die entsprechende Zelle, wenn Sie die komplette Aufgabe einer Funktion zuordnen.
- Notieren Sie jeweils das massgebliche Schlagwort aus der Aufgabe in die entsprechende Zelle, wenn Sie die Aufgabe zwischen den Funktionen aufsplitten/aufteilen.

Nr.	Bewirtschafter	Sachbearbeiter
1.1		
Begründung		
1.2		
Begründung		
1.3		
Begründung		
2.1		
Begründung		

2.2				
Begründung				
Nr.	Bewirtschafter	Sachbearbeiter		
3.1				
Begründung				
3.2				
Begründung				
3.3				
Begründung				
4.1				
Begründung				

5)

6)

7)

8)

9)

Erstellt am: 14. Februar 2024

Unterschrift Vorgesetzter:

Th. Gerber

Unterschrift Mitarbeiter:

Julia Signorell

B) Zielvereinbarung

36 Punkte

Ausgangslage

Bereits per 1. Juni 2024 gelingt es dem Firmeninhaber, die motivierte Sachbearbeiterin Julia zu Ihrer Entlastung einzustellen.

Nach einem halben Jahr wünscht der Firmeninhaber einen kurzen Statusbericht über die Zusammenarbeit mit Ihrer Sachbearbeiterin. Sie schreiben ihm folgendes:

„... Julia und ich verstehen uns persönlich bestens. Das ist eine gute Basis für die Zusammenarbeit.

Sie ist zu allen Anspruchsgruppen freundlich und verhält sich sehr professionell. Allerdings muss sie noch sehr oft bei mir nachfragen, wie sie die Anliegen der Mieter bearbeiten muss. Das ist auch bei wiederkehrenden Anfragen der Fall.

Viele der Aufgaben könnte sie den Hauswarten zur Erledigung übergeben. Oft würde sie es aber vorziehen, direkt einen externen Handwerker zu beauftragen. Es scheint, dass sie keine Vorstellung vom Berufsbild resp. Pflichtenheft der Hauswarte hat und sich auch nicht sonderlich für deren Arbeit interessiert.

Ich habe zudem festgestellt, dass ihre Kenntnisse des Mietrechts sehr lückenhaft sind. Das bedeutet, dass ich einen hohen Kontrollaufwand bei allen von ihr verrichteten Arbeiten habe, die im Zusammenhang mit dem Mietrecht ausgeführt werden.

Ich wünsche mir, dass Julia im Job noch besser wird und mehr zu meiner Entlastung beitragen kann. Wenn Julia fachlich kompetenter wäre, könnte sie mehr Verantwortung übernehmen ...“

Aufgabe B1

15

Der Firmeninhaber freut sich, dass mit Julia eine Sachbearbeiterin mit Potential angestellt wurde. Er motiviert Sie, am Jahresendgespräch mit Julia nicht nur einen Rückblick zu halten, sondern auch drei Ziele für das Folgejahr 2025 auf der Basis Ihres Berichts zu vereinbaren.

Damit Sie eine Diskussionsbasis für die Vereinbarung haben, formulieren Sie im Vorfeld des Gesprächs je ein Ziel zu folgenden Kategorien:

- Aufgabenbezogenes Ziel
- Verhaltensbezogenes Ziel
- Entwicklungsbezogenes Ziel

Formale Antwortstruktur:

Die Ziele müssen SMART sein. Pro erfülltem SMART-Kriterium gibt es 1 Punkt, max. 5 Punkte pro korrektes Ziel.

Notieren Sie jedes Ziel in maximal 1 - 3 ausformulierten Sätzen.

Lösung auf der nächsten Seite:

Aufgabenbezogenes Ziel:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verhaltensbezogenes Ziel:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Entwicklungsbezogenes Ziel:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe B2

Sie möchten Julia erklären, was die Arbeitgeberin mit den jährlichen Zielvereinbarungen bezweckt.

Notieren Sie in stichwortartigen Sätzen drei Absichten, die ein Unternehmen mit Management by objectives (Führen mit Zielen) verfolgen kann.

Formale Antwortstruktur:

Pro korrektes Ziel 1 Punkt.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B3	4	
Sie möchten Julia aufzeigen, welche Vorteile die gemeinsame Zielvereinbarung für sie (Julia) persönlich hat. Erläutern Sie vier Vorteile in je einem Satz. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Pro korrekter Vorteil 1 Punkt.		
1.		
2.		
3.		
4.		

Ergänzung zur Ausgangslage

Nun ist es soweit; Sie laden Julia an ihr erstes Jahresend- und Zielvereinbarungsgespräch ein. Für ein optimales Gesprächsergebnis möchten Sie auch Julia die Möglichkeit geben, sich auf das Gespräch vorzubereiten.

Aufgabe B4	14	
Gestalten Sie eine vollständige, übersichtliche Sitzungseinladung mit allen relevanten Rahmenbedingungen und 10 wichtigen Besprechungspunkten in chronologischer Reihenfolge. Die Struktur der Einladung muss dem Gespräch einen roten Faden geben, die Bezeichnungen der einzelnen Besprechungspunkte müssen eindeutig und sinnvoll sein. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Darstellung / Übersichtlichkeit: 2 Punkte. Rahmenbedingungen: 2 Punkte. Besprechungspunkte und roter Faden: 10 Punkte.		

Lösung auf der nächsten Seite:

Lösung Aufgabe B4:

--	--

C) Homeoffice & Motivation

16 Punkte

Ergänzung zur Ausgangslage

Am Jahresend- und Zielvereinbarungsgespräch äussert Julia den Wunsch, ab und zu im Homeoffice arbeiten zu können. Viele ihrer Berufskolleginnen und -kollegen, angestellt bei anderen Firmen, haben diese Möglichkeit bereits und schwärmen davon.

Der Firmeninhaber von Meyer Immobilien AG ist noch ein Patron «alter Schule». Ihm ist es wohler, wenn er seine Mitarbeiter täglich im Büro sieht. Ihrer Ansicht nach gehört die Möglichkeit, von zuhause aus zu arbeiten zu den modernen Arbeitsbedingungen. Der Firmeninhaber lässt sich von Ihnen überzeugen, die Rahmenbedingungen für die Einführung von Homeoffice abzuklären.

Aufgabe C1

9

Der Firmeninhaber beauftragt Sie, die wichtigsten Rahmenbedingungen festzulegen, damit die Einführung von Homeoffice keinen negativen Einfluss auf die Dienstleistungsqualität hat.

Nennen Sie zu den Kategorien:

- Infrastrukturelle Voraussetzungen
- Organisatorische Voraussetzungen
- Personelle Voraussetzungen

je drei relevante Kriterien, die erfüllt werden müssen, damit Homeoffice funktioniert und keinen negativen Einfluss auf die Dienstleistungsqualität hat.

Begründen Sie in je 1 – 2 kurzen Sätzen die von Ihnen gewählten Kriterien.

Formale Antwortstruktur:

Füllen Sie die Antworten in die untenstehende Tabelle ein.

Pro korrektes Kriterium 0.5 Punkte.

Pro korrekte, zum Kriterium passende Begründung 0.5 Punkte.

Keine Punkte für Kriterien ohne Begründung oder Begründungen ohne Kriterium.

Infrastrukturelle Voraussetzungen	Organisatorische Voraussetzungen	Personelle Voraussetzungen
Kriterium:	Kriterium:	Kriterium:
.....
.....
Begründung:	Begründung:	Begründung:
.....
.....
.....
.....

Infrastrukturelle Voraussetzungen	Organisatorische Voraussetzungen	Personelle Voraussetzungen
<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Kriterium:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Aufgabe C2

7

Sie möchten dem Firmeninhaber näherbringen, dass die Motivation der Mitarbeiter einen wesentlichen Einfluss auf die Dienstleistungsqualität hat.

Dazu wählen Sie die 2-Faktoren-Theorie von Frederick Herzberg.

- a) Entscheiden Sie, ob die Möglichkeit im Homeoffice zu arbeiten, ein Motivator oder Hygienefaktor ist. Erklären Sie dem Firmeninhaber nachvollziehbar und präzise Ihre Einordnung in 2 – 4 Sätzen.
- b) Nennen Sie je drei Motivatoren und Hygienefaktoren. (Homeoffice darf nicht mehr genannt werden).

Formale Antwortstruktur:

- a) Richtiger Faktor 1 Punkt, 3 Punkte für die dazugehörige Erklärung.
Keine Punkte, wenn der Faktor falsch ist.
- b) Pro korrektes Beispiel 0.5 Punkte.

a)

Motivator:

oder

Hygienefaktor:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) **Motivatoren:**

Hygienefaktoren:

1)	1)
2)	2)
3)	3)



Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.: 8001

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Lineal

Die Verwendung eines einfachen Lineals ist gestattet.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG und USG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Überprüfen Sie die Vollständigkeit der Prüfungsseiten.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Es dürfen ausschliesslich herkömmliche Kugelschreiber/Tintenroller verwendet werden. Bleistift oder ausradierbare Kugelschreiber sind nicht erlaubt.
4. Auf den Schlusseiten jeder Prüfung finden Sie Zusatzblätter. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **180 Minuten**
8. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Verwaltungs- und Nutzungsreglement der Stockwerkeigentümerschaft Pilatusstrasse 30

Abkürzungen

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

Teil	Thema	Punkte
A	Versammlung Thema Photovoltaikanlage	62
B	Erläuterung Jahresrechnung	36
C	Erstellung Abrechnung & Budget	44
D	Diverse Problemstellungen	13
E	Bewirtschaftungsvertrag	25
	Total	180

Ausgangslage

Die «NovoRealis AG» ist eine Immobilienbewirtschaftungsfirma im Zürcher Oberland. Sie wurde vor rund 50 Jahren von Käthy und Gustav Leibundgut gegründet und wird heute in der dritten Generation durch Tamara Cunot-Leibundgut geführt.

Die «NovoRealis AG» unterstützt Eigentümer:innen sowie Stockwerkgemeinschaften in der Bewirtschaftung von Immobilien. Zusätzlich werden auch Maklerdienstleistungen, Immobilienbewertungen sowie Baubegleitungen angeboten.

Als Immobilienbewirtschafteter:in sind Sie zuständig für den Teilbereich «Immobilienbewirtschaftung Stockwerkeigentum». Heute wurden Sie von zwei Stockwerkeigentümer der Liegenschaft «Pilatusstrasse 30» kontaktiert. Sie möchten gerne von der «NovoRealis AG» betreut werden. Die Stockwerkeigentümer haben Ihnen zusätzlich die Bilanz per 31. Dezember 2022 und per 31. Dezember 2023 sowie Erfolgsrechnung 2023 und Budget 2024 zugestellt.

Die Liegenschaft «Pilatusstrasse 30» besteht aus 7 Stockwerkeigentumswohnungen, Baujahr 2013. Die Stockwerkeigentümer teilen sich eine Einstellhalle mit 6 Einstellplätzen sowie 1 Besucherparkplatz.

Der Versicherungswert liegt bei CHF 2'500'000.

Sie werden ebenfalls informiert, dass die Stockwerkgemeinschaft die folgenden Punkte an die Hand nehmen möchte:

1. Aufgrund der steigenden Energiepreise soll auf dem Flachdach eine Photovoltaik-Anlage installiert werden. Es liegt bereits eine Offerte vor, diese sieht Kosten von CHF 76'000 vor. Hiervon wird man mit Subventionen von CHF 14'000 rechnen können. Somit werden CHF 62'000 Netto-Investitionskosten auf die Gemeinschaft zukommen.
2. Die Eigentümer haben diverse Fragen zur Bilanz 2023, Erfolgsrechnung 2023 und Budget 2024. Sie bitten um entsprechende Erklärungen.
3. Die Nachbarschaft (Pilatusstrasse 32) möchte eine Überbauung realisieren. Die Garageneinfahrt soll direkt an die Grundstücksgrenze der «Pilatusstrasse 30» geplant werden.

Neben der Beantwortung der obenstehenden Fragen, möchten Sie der Stockwerkeigentümerschaft eine ansprechende Offerte zukommen lassen.

Eigentümerspiegel «Pilatusstrasse 30»

Pilatusstrasse 30					
Eigentümerspiegel					
Nr.	Typ	Eigentümer	m²	‰	Wertquoten
A1	4 ½ Zimmerwohnung - EG mit Keller Nr. 1	BOESCH Marco	139.55	132.97	133
A2	4 ½ Zimmerwohnung - EG mit Keller Nr. 2 - Einstellplatz Nr. 1	PETER Niklaus	145.00	138.17	138
A3	4 ½ Zimmerwohnung – 1. OG mit Keller Nr. 3 - Einstellplatz Nr. 2	GUYOT Tamara & Tomas	139.55	132.97	133
A4	4 ½ Zimmerwohnung - 1. OG mit Keller Nr. 4 - Einstellplatz Nr. 3	BOLL Simone & Reto	140.40	133.78	134
A5	4 ½ Zimmerwohnung - 2. OG mit Keller Nr. 5 - Einstellplatz Nr. 4	SCHWARZE Daniel & Helen	139.55	132.97	133
A6	4 ½ Zimmerwohnung - 2. OG mit Keller Nr. 6 – Einstellplatz Nr. 5	HUBER Raphael	140.40	133.78	134
A7	6 ½ Zimmerwohnung - Attika mit Keller Nr. 7 - Einstellplatz Nr. 6	HOHL Thomas	205.00	195.34	195
TOTAL			1049.45	1'000	1'000

Erfolgsrechnung Stockwerkeigentümergeinschaft «Pilatusstrasse 30» (Aufwand)

<i>Beträge in CHF</i>		2023	2024 (Budget)
AUFWAND		Soll	Soll
500	Reparaturen und Unterhalt		
50000	Reparaturen und Unterhalt	430.65	43.00
50020	Reparaturen Heizung	605.35	800.00
50030	Service techn. Einrichtungen	915.90	1'000.00
50050	Gebäudeversicherung	1'481.60	0.00
50060	Sach-/Haftpflichtversicherung	1'276.20	1'250.00
50095	Liquiditätsreserve	0.00	50.00
Total	Reparaturen und Unterhalt	4'709.70	3'143.00
505	Kosten Garage		
50500	Kosten Garage	484.65	600.00
Total	Kosten Garage	484.65	600.00
506	Kosten Besucherparkplatz		
50600	Kosten Besucherparkplatz	135.00	180.00
Total	Kosten Besucherparkplatz	135.00	180.00
51	Heizkosten		
511	Heizkosten (variabel)		
51101	Wärmepumpenstrom	3'555.90	12'000.00
51140	Serviceabo./ Kosten individuelle Abrechnung	1'537.75	1'600.00
Total	Heizkosten (variabel)	5'093.65	13'600.00
Total	Heizkosten	5'093.65	13'600.00
52	Nebenkosten		
520	Nebenkosten (fix)		
52030	Hauswartung	7'423.80	1'200.00
52040	Hauswartspesen	77.90	100.00
52050	Garten und Umgebung	4'893.80	5'000.00
Total	Nebenkosten (fix)	12'395.50	6'300.00
522	Nebenkosten (variabel)		
52200	Stromverbrauch	3'332.75	3'500.00
52220	Wasser-/Abwasserverbrauch	2'435.00	500.00
Total	Nebenkosten (variabel)	5'767.75	4'000.00
Total	Nebenkosten	18'163.25	10'300.00
530	Lift		
53000	Lift	3'060.15	3'000.00
Total	Lift	3'060.15	3'000.00

<i>Beträge in CHF</i>		2023	2024 (Budget)
545	Kehrichtgebühren		
54510	Kehrichtgebühren	823.35	2'500.00
Total	Kehrichtgebühren	823.35	2'500.00
550	Einlage Erneuerungsfonds		
55000	Einlage Erneuerungsfonds	11'575.00	5'000.00
Total	Einlage Erneuerungsfonds	11'575.00	5'000.00
560	Verwaltungskosten		
56000	Bankspesen	48.00	50.00
56035	Verwaltungshonorar	5'590.15	9'500.00
Total	Verwaltungskosten	5'638.15	9'550.00
Total	Aufwand (Kosten)	49'682.90	47'873.00
GEWINN		8'812.10	
GESAMT-TOTAL AUFWAND		58'495.00	

Erfolgsrechnung Stockwerkeigentümergeinschaft «Pilatusstrasse 30» (Ertrag)

<i>Beträge in CHF</i>		2023	2024 (Budget)
ERTRAG		Haben	Haben
3	Ertrag (Akonti)		
30001	Eigentümer Boesch Marco	7'048.00	0
30003	Eigentümer Peter Niklaus	6'564.00	0
30004	Eigentümer Guyot Tamara + Tomas	8'616.00	0
30006	Eigentümer Boll Simone + Reto	8'824.00	0
30007	Eigentümer Schwarze Daniel + Helen	12'200.00	0
30009	Eigentümer Huber Raphael	8'176.00	0
30010	Eigentümer Hohl Thomas	6'536.00	0
Total	Ertrag (Akonti)	57'964.00	0
VERLUST			59'375.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG		57'964.00	59'375.00

Bilanz Stockwerkeigentümergeinschaft «Pilatusstrasse 30»

<i>Beträge in CHF</i>		2022	2023
AKTIVEN		Soll	Soll
1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
10200	Bank	26'321.35	14'908.90
10210	Bank EF	57'916.80	59'509.60
Total	Umlaufvermögen	84'238.15	74'418.50
19990	Abrechnungskonto Nebenkosten	-0.30	-0.65
Total	Aktiven	84'237.85	74'417.85
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		84'237.85	74'417.85
<i>Beträge in CHF</i>		2022	2023
PASSIVEN		Haben	Haben
2	Passiven		
25000	Erneuerungsfonds	57'916.80	69'509.60
Total	Passiven	57'916.80	69'509.60
9	Eigentümer		
90001	Eigentümer Boesch Marco	306.95	910.45
90003	Eigentümer Peter Niklaus	519.20	1'079.25
90004	Eigentümer Guyot Tamara + Tomas	3'073.45	-6'179.40
90006	Eigentümer Boll Simone + Reto	2'564.50	3'366.05
90007	Eigentümer Schwarze Daniel + Helen	15'701.05	8'518.80
90009	Eigentümer Huber Raphael	2'347.20	-6'933.55
90010	Eigentümer Hohl Thomas	1'808.70	4'146.65
Total	Eigentümer	26'321.05	4'908.25
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		84'237.85	74'417.85

Prüfungsteil A: Versammlung Thema Photovoltaikanlage **62 Punkte**

Aufgabe A1: Grundlagen

7	

Die beiden Eigentümer treffen bei Ihnen ein und möchten als erstes von Ihnen wissen, ob es gesetzliche Regelungen für Stockwerkeigentum gibt. Erläutern Sie den Eigentümern die gesetzlichen Grundlagen und erklären Sie, wie Stockwerkeigentum entsteht und welche formellen Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Für die Nennung der korrekten Gesetzesartikel erhalten Sie je 1 Punkt. Für die Erklärung der materiellen und formellen Voraussetzungen in 3-4 Sätzen erhalten Sie 4 Punkte. Maximal erhalten Sie 7 Punkte.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2: Installation Photovoltaikanlage

15

Wie in der Ausgangslage erwähnt, möchten die Eigentümer aufgrund der steigenden Energiepreise eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach installieren lassen.

- a) Erläutern Sie 3 positive Aspekte, wenn man mittels einer Photovoltaikanlage selbst Strom produzieren kann.
Pro positiven und relevanten Aspekt erhalten Sie 1 Punkt. Maximal können 3 Punkte erreicht werden.

- b) Oft werden die Herstellung und Entsorgung einer Photovoltaikanlage kritisiert. Nennen Sie relevante Punkte und erklären Sie die Kritik.
Pro wesentlichen und korrekten Kritikpunkt erhalten Sie 1 Punkt. Maximal können 2 Punkte erreicht werden.

- c) Wenn Sie die Stockwerkeigentümergeinschaft «Pilatusstrasse 30» und deren Erfolgsrechnung genauer anschauen, was fällt Ihnen in Bezug auf eine allfällige Installation einer Photovoltaikanlage auf? Nennen Sie zwei konkrete Argumente für die Installation der Photovoltaikanlage.
Maximal können 2 Punkte erreicht werden.

- d) Nennen Sie drei Punkte, welche Sie vor einer Installation einer Photovoltaikanlage zwingend abklären müssen.
Für die Nennung von drei wesentlichen Abklärungen erhalten Sie je 1 Punkt. Maximal können 3 Punkte erreicht werden.

- e) Beraten Sie die Eigentümer, wie das Projekt am besten angegangen werden kann. Erklären Sie einen mustergültigen Ablauf, indem Sie die wichtigsten 5 Prozessschritte nennen, welche bis zur Auftragsvergabe notwendig sind.
Je Prozessschritt erhalten Sie 1 Punkt. Maximal können 5 Punkte erreicht werden.

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

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

c)

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

d)

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

e) 1.

2.

3.

4.

5.

--	--

<p>Aufgabe A3: Traktandierung Photovoltaikanlage</p> <p>Wie sieht Ihr konkretes Vorgehen aus, damit das Thema an der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung behandelt werden kann? Die Versammlung findet am 15. April 2024 statt.</p> <p>Ihr Assistent hat bereits die Einladung und die Traktandenliste in den Grundzügen vorbereitet. Bitte ergänzen Sie die grau markierten Felder.</p> <p><i>Für jede korrekte und fallbezogene Ergänzung in der Einladung erhalten Sie 1 Punkt. Für die Benennung von fünf notwendigen Beilagen erhalten Sie pro korrekte und fallbezogene Nennung der Beilage 1 Punkt. Für die vollständige Traktandenliste inkl. den dazugehörigen Quoren erhalten Sie maximal 10 Punkte.</i></p>	18	
<p>Einladung:</p> <p><i>Herr und Frau Daniel & Helen Schwarze Pilatusstrasse 30 8625 Gossau (ZH)</i></p> <p>Gossau,</p> <p>Einladung zur ordentlichen Jahresversammlung STWEG Pilatusstrasse 30</p> <p><i>Sehr geehrte Frau Schwarze, sehr geehrter Herr Schwarze,</i></p> <p><i>Als Beilage erhalten Sie die Jahresrechnung 2023 zusammen mit der entsprechenden Kostenverteilung zugestellt. Die Belege befinden sich bei uns und können bei Bedarf nach Voranmeldung eingesehen respektive angefordert werden.</i></p> <p><i>Hiermit laden wir Sie zur Eigentümerversammlung ein, diese findet statt am:</i></p> <p>Datum:</p> <p>Zeit: 19.00 Uhr</p> <p>Ort: Restaurant Pilatus</p>		

Die an diesem Abend zu behandelnden Traktanden entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

Sollten Sie an der Versammlung nicht teilnehmen können, lassen Sie sich bitte ein entsprechendes Formular finden Sie auf unserer Homepage im Kundencenter.

Wir würden uns freuen, Sie an der Versammlung begrüßen zu dürfen. Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

NovoRealis AG

Beilagen:

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

--	--

Traktandenliste:

Traktandenliste der Versammlung vom 15.04.2024

Abstimmungsquorum

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 1. | <i>Begrüssung der Stockwerkeigentümer</i> | |
| 2. | <i>Feststellen der</i> | |
| 3. | <i>Genehmigung Protokoll der Versammlung vom 30.03.2023</i> | <i>EM</i> |
| 4. | <i>Abnahme der</i> | <i>.....</i> |
| 5. | <i>Anträge Eigentümer</i> | |
| a. | <i>Cheminée Gartensitzplatz Eigentümer Peter</i> | <i>EM</i> |
| b. | <i>Katzenleiter der Fassade entlang Eigentümer Boll</i> | <i>.....</i> |
| c. | <i>Anschaffung Enthärtungsanlage Eigentümer Huber</i> | <i>ES</i> |
| 6. | <i>.....</i> | <i>.....</i> |
| 7. | <i>Wahlen Revisoren und</i> | <i>.....</i> |
| 8. | <i>.....</i> | <i>EM</i> |
| 9. | <i>.....</i> | |
| 10. | <i>nächste Versammlung</i> | |

Abstimmungsquorum:

EM = Einfaches Mehr, QM = Qualifiziertes Mehr, ES = Einstimmigkeit

--	--

Aufgabe A4: Einladung Versammlung	3	
Ein anwesender Eigentümer erklärt Ihnen, dass Herr Hohl aus der Attikawohnung behauptet, er habe die Einladung für diese Versammlung nicht erhalten. Wie können Sie eine solche Behauptung umgehen? Beschreiben Sie in 3 – 5 Sätzen ein Vorgehen, um solche Probleme in Zukunft zu vermeiden. <i>Für eine korrekte Beschreibung des Vorgehens erhalten Sie maximal 3 Punkte.</i>		
.....		

Aufgabe A5: Beschlussfassung Photovoltaikanlage	3	
Es wird damit gerechnet, dass der Eigentümer Herr Boll einer Anschaffung der Photovoltaikanlage nicht zustimmen wird. Kann das Projekt trotzdem durchgeführt werden? Erläutern Sie Ihre Antwort in 2 – 3 Sätzen mit den entsprechenden Verweisen ins Reglement. <i>Für den korrekten, vollständigen Artikel des Reglements erhalten Sie 1 Punkt. Für die Würdigung des Sachverhalts erhalten Sie 2 Punkte.</i>		
.....		

<p>Aufgabe A6: Finanzierung Photovoltaikanlage</p> <p>Es handelt sich bei der Anschaffung der Photovoltaikanlage um eine kostenintensive Investition. Würden Sie als Bewirtschafter den Eigentümern empfehlen, die Finanzierung aus dem Erneuerungsfonds zu tätigen? Begründen Sie Ihre Antwort. Nennen Sie zudem drei Finanzierungsmöglichkeiten.</p> <p><i>Für eine korrekte und angemessene Begründung in 1-2 Sätzen erhalten Sie maximal 2 Punkte. Für die Nennung von drei weiteren Finanzierungsmöglichkeiten erhalten Sie je 1 Punkt.</i></p>	5	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe A7: Versammlung</p> <p>Einer der beiden anwesenden Eigentümer möchte in seinem Garten ein Cheminée bauen lassen. Beraten Sie ihn, wie er korrekt vorzugehen hat. Welche Abklärungen sind im Vorfeld notwendig?</p> <p><i>Für die stichwortartige Beschreibung des korrekten Vorgehens inkl. den notwendigen Abklärungen erhalten Sie maximal 5 Punkte.</i></p>	5	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A8: Anfechtung Beschluss

6

Die Eigentümer haben Angst, dass Herr Boll den Beschluss zur Anschaffung einer Photovoltaikanlage anfechten wird.

- a) Erläutern Sie in 3 - 4 Sätzen detailliert, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit ein Beschluss angefochten werden kann. *Maximum 4 Punkte.*
- b) Erläutern Sie in 2 – 3 Sätzen, unter welchen Umständen ein Beschluss nichtig ist. *Maximum 1 Punkt.*
- c) Erläutern Sie ein Beispiel in 1 – 2 Sätzen für einen nichtigen Beschluss. *Maximum 1 Punkt.*

a)

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

b)

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

c)

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

Prüfungsteil B: Erläuterung Jahresrechnung

36 Punkte

Aufgabe B1: Allgemeine Fragen

12

Die Eigentümer haben Ihnen im Vorfeld bereits mitgeteilt, dass sie noch diverse Fragen zur Jahresrechnung haben. Schauen Sie sich die Bilanz und die Erfolgsrechnung an. Beantworten Sie die 5 untenstehenden Fragen im Detail:

1) Wie beurteilen Sie die Liquidität der Stockwerkeigentümergeinschaft?
Max. 2 Punkte.

2) Weshalb hat der Eigentümer Schwarze ein hohes Guthaben?
Max. 2 Punkte.

3) Was können Sie über den Kontostand des Erneuerungsfonds von CHF 11'575.00 sagen? *Max. 2 Punkte*

4) Aktuell gibt es keinen separaten Erneuerungsfonds für die Garage. Empfehlen Sie der Gemeinschaft einen separaten Erneuerungsfonds für die Garage zu eröffnen oder nicht?
Bitte begründen Sie Ihre Empfehlung ausführlich in 3 – 4 Sätzen und nennen Sie den dazu passenden Reglementsartikel. Max. 4 Punkte

5) Wie beurteilen Sie die Heizkosten? *Max. 2 Punkte*

Begründen Sie die Antworten fundiert und fallbezogen in Sätzen.

1)

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

2)

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

.....

.....

3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe B2: Bilanz</p> <p>Schauen Sie sich die Bilanz per 31.12.2023 an. Welchen Zusammenhang hat die Differenz auf dem Bankkonto EF gegenüber dem Passivkonto EF mit den Eigentümerkontis, welche einen negativen Saldo aufweisen?</p> <p><i>Für eine fundierte Erläuterung in 3-5 Sätzen erhalten Sie maximal 4 Punkte.</i></p> <p>.....</p>	<p>4</p>	
--	-----------------	--

<p>Aufgabe B3: Erfolgsrechnung</p> <p>Die Erfolgsrechnung beinhaltet übergeordnete Kostengruppen, welche unten aufgeführt sind. Erläutern Sie, wie diese Kostengruppen zu verteilen sind. Nehmen Sie hierbei Bezug auf das Reglement, indem Sie den Verteiler und den zutreffenden vollständigen Artikel des Reglements angeben.</p> <p><i>Je Kostengruppe erhalten Sie maximal 1 Punkt.</i></p>	<p>10</p>	
<p>1) Reparaturen und Unterhalt</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2) Kosten Garage 6 Plätze.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3) Kosten Besucherparkplätze.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

- 4) Heizkosten variabel
.....
.....
- 5) Nebenkosten fix.....
.....
.....
- 6) Nebenkosten variabel.....
.....
.....
- 7) Lift.....
.....
.....
- 8) Kehrichtgebühren.....
.....
.....
- 9) Einlage Erneuerungsfonds.....
.....
.....
- 10) Verwaltungskosten.....
.....
.....

--	--

3)

.....

.....

.....

.....

.....

4)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Prüfungsteil C: Erstellung Abrechnung & Budget **44 Punkte**

Die Vorverwaltung hat die Gemeinschaftskostenabrechnung 2023 erstellt und Ihnen übergeben. (Siehe dazu die Erfolgsrechnung und die Bilanz auf Seiten 5-7). Die aufgelaufenen Kosten aus dem Jahre 2023 wurden noch nicht auf die einzelnen Eigentümer verteilt.

Aufgabe C1: Gemeinschaftskostenabrechnung

30

Erstellen Sie die Abrechnung für die Eigentümer Boll (Wohnung A4) aufgrund der Erfolgsrechnung, welche Sie erhalten haben.

Die Aufteilung der Kosten basiert auf dem Reglement. Die einzelnen Beträge müssen auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet werden.

Sie müssen sämtliche Felder ausfüllen. Sie müssen auch die Felder ausfüllen, bei denen der Betrag 0.00 ist.

Es können alle Felder ausgefüllt werden. Es werden jedoch nur die grau markierten Felder bepunktet.

AUFWAND		2023/IST	Anteil in ‰	Betrag
500	Reparaturen und Unterhalt			
50000	Reparaturen und Unterhalt	430.65		
50020	Reparatur Heizung	605.35		
50030	Service technische Einrichtungen	915.90		
50050	Gebäudeversicherung	1'481.60		
50060	Sach-/Haftpflichtversicherung	1'276.20		
50095	Liquiditätsreserve	0.00		
Total	Reparaturen und Unterhalt	4'709.70		
505	Kosten Garage			
50500	Kosten Garage	484.65		
Total	Kosten Garage	484.65		
506	Kosten Besucherparkplatz			
50600	Kosten Besucherparkplatz	135.00		
Total	Kosten Besucherparkplatz	135.00		
51	Heizkosten			
511	Heizkosten (variabel)			
51101	Wärmepumpenstrom	3'555.90		
51140	Serviceabonnement individuelle Abrechnung	1'537.75		
Total	Heizkosten (variabel)	5'093.65		
Total	Heizkosten	5'093.65		

52	Nebenkosten			
520	Nebenkosten (fix)			
52030	Hauswartung	7'423.80		
52040	Hauswartspesen	77.90		
52050	Garten und Umgebung	4'893.80		
Total	Nebenkosten (fix)	12'395.50		
522	Nebenkosten variabel			
52200	Stromverbrauch	3'332.75		
52220	Wasser-/Abwasserverbrauch	2'435.00		
Total	Nebenkosten variabel	5'767.75		
Total	Nebenkosten	18'163.25		
530	Lift			
53000	Lift	3'060.15		
Total	Lift	3'060.15		
545	Kehrichtgebühren			
54510	Kehrichtgebühren	823.35		
Total	Kehrichtgebühren	823.35		
550	Einlage Erneuerungsfonds			
55000	Einlage Erneuerungsfonds	11'575.00		
Total	Einlage Erneuerungsfonds	11'575.00		
560	Verwaltungskosten			
56000	Bankspesen	48.00		
56035	Verwaltungshonorar	5'590.15		
Total	Verwaltungskosten	5'638.15		
Total	Aufwand	49'682.90		
	Akontozahlungen Eigentümer			
	Saldo der Abrechnung 2023			

<p>Aufgabe C2: Korrektur Budget und Berechnung Akontozahlungen</p> <p>Die Vorverwaltung hat bereits ein Budget für die Gemeinschaftskosten 2024 erstellt (siehe unten). Bei der Kontrolle stellen Sie fest, dass das Budget einige klare Fehler aufweist.</p> <p>a) Korrigieren Sie die 9 offensichtlichen Fehler im Budget und begründen Sie stichwortartig, weshalb Sie diese Positionen korrigieren. <i>Maximal erhalten Sie 9 Punkte.</i></p> <p>b) Berechnen Sie aufgrund Ihres korrigierten Budgets für die Positionen 500 / 505 / 506 den Betrag für die Akontozahlungen für die Einheit Nr. A4 (Familie Boll). Bitte verwenden Sie für die Verteilung der Kosten das Reglement. Runden Sie den Betrag kaufmännisch auf CHF 10.00 genau. Die Zahlen sind in die Tabelle „b) Berechnung Akontozahlungen“ einzutragen und es werden nur die grau markierten Felder bewertet. <i>Maximal erhalten Sie 5 Punkte.</i></p>	<p>14</p>
--	------------------

a) Korrektur Budget

AUFWAND		2024 Budget	Korrektur Budget	Begründung
500	Reparaturen und Unterhalt			
50000	Reparaturen und Unterhalt	43.00		
50020	Reparatur Heizung	800.00		
50030	Service technische Einrichtungen	1'000.00		
50050	Gebäudeversicherung	0.00		
50060	Sach-/Haftpflichtversicherung	1'250.00		
50095	Liquiditätsreserve	50.00		
Total	Reparaturen und Unterhalt	3'143.00		
505	Kosten Garage			
50500	Kosten Garage	600.00		
Total	Kosten Garage	600.00		
506	Kosten Besucherparkplatz			
50600	Kosten Besucherparkplatz	180.00		
Total	Kosten Besucherparkplatz	180.00		

51	Heizkosten			
511	Heizkosten (variabel)			
51101	Wärmepumpenstrom	12'000.00		
51140	Serviceabonnement individuelle Abrechnung	1'600.00		
Total	Heizkosten (variabel)	13'600.00		
Total	Heizkosten	13'600.00		
52	Nebenkosten			
520	Nebenkosten (fix)			
52030	Hauswartung	1'200.00		
52040	Hauswartspesen	100.00		
52050	Garten und Umgebung	5'000.00		
Total	Nebenkosten (fix)	6'300.00		
522	Nebenkosten (variabel)			
52200	Stromverbrauch	3'500.00		
52220	Wasser-/Abwasserverbrauch	500.00		
Total	Nebenkosten (variabel)	4'000.00		
Total	Nebenkosten	10'300.00		
530	Lift			
53000	Lift	3'000.00		
Total	Lift	3'000.00		
545	Kehrichtgebühren			
54510	Kehrichtgebühren	2'500.00		
Total	Kehrichtgebühren	2'500.00		
550				
55000	Einlage Erneuerungsfonds	5'000.00		
Total	Einlage Erneuerungsfonds	5'000.00		
560	Verwaltungskosten			
56000	Bankspesen	50.00		
56035	Verwaltungshonorar	9'500.00		
Total	Verwaltungskosten	9'550.00		

b) Berechnung Akontozahlungen

Nr.	Kostengruppe	Total Betrag	Anteil	Anteil Betrag Familie Boll		
500	Reparaturen und Unterhalt					
505	Kosten Garage					
506	Kosten Besucherparkplatz					
	Total					

Prüfungsteil D: Diverse Problemstellungen

13 Punkte

<p>Aufgabe D1: Näherbaurecht</p> <p>Die Nachbarschaft «Pilatusstrasse 32» möchte eine Überbauung realisieren. Die Garageneinfahrt soll unmittelbar an das Grundstück der «Pilatusstrasse 30» grenzen. Wie muss der Eigentümer Pilatusstrasse 32 vorgehen, damit er das Näherbaurecht bekommt?</p> <p>Nennen Sie alle relevanten materiellen und formellen Voraussetzungen für den Vertragsabschluss.</p> <p><i>Für eine korrekte Beschreibung eines sinnvollen Vorgehens in 2-3 Sätzen erhalten Sie maximal 4 Punkte.</i></p>	4	
<p>.....</p>		

Aufgabe D2: Vorkaufsrecht

4

Ein Eigentümer aus der Stockwerkeigentümergeinschaft hat seine Wohnung verkauft, ohne Rücksprache mit den anderen Eigentümern aus der Stockwerkeigentümergeinschaft zu nehmen.

- a) Ein Stockwerkeigentümer will von Ihnen wissen, ob es bei Stockwerkeigentumswohnungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht gibt.
 Begründen Sie Ihre Antwort in 1 - 2 Sätzen und nennen Sie den korrekten vollständigen Gesetzesartikel. *Max. 2 Punkte.*
- b) Bei welchen Eigentumsformen gibt es ein gesetzliches Vorkaufsrecht?
 Nennen Sie ein Beispiel inkl. korrekten vollständigen Gesetzesartikel. *Max. 2 Punkte.*

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

Aufgabe D3: Grundbuchauszug

5

Schauen Sie sich die beiliegenden Grundbuchauszüge auf den folgenden Seiten genauer an.

- 1) Erläutern Sie die Bedeutung der «Anmerkung» Nutzungs- und Verwaltungsreglement.
- 2) Erläutern Sie die Bedeutung der «Dienstbarkeit» Heizanlage.
- 3) Erläutern Sie die Bedeutung der «Dienstbarkeit» Fussweg.
- 4) Nennen Sie ein Beispiel für eine mögliche «Grundlast».
- 5) Nennen Sie ein Beispiel für eine mögliche «Vormerkung».

Pro korrekte Antwort erhalten Sie maximal 1 Punkt.

1)

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

2)

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

3)

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

4)

.....

.....

.....

.....

.....

5)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Pilatusstrasse 30 / 10334

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2293.- Musterstadt
Grundstück-Nr.: 10334
E-GRID: Gemäss Grundbuch

Abhängige Grundstück:
Lokalname*: Pilatusstrasse
Plan-Nr.*: 48
Fläche*: 6'223 m²
Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 30
Pilatusstrasse 30

Anm. aus aml. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

STW /10334 zu 132.97/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10335 zu 138.17/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10336 zu 132.97/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10337 zu 133.78/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10338 zu 132.97/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10339 zu 133.78/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit
STW /10340 zu 195.34/1000	13.02.2014 012-132'793 Begründung Stockwerkeinheit

Anmerkungen:

24.07.1995 012-132'793	Begründung von Stockwerkeinheit vor Erstellung des Gebäudes ID. 012-2004/001477
24.07.1995 012-132'793	Nutzungs- und Verwaltungsreglement des Stockwerkeigentums «Pilatusstrasse 30» ID. 012-2004/001478
24.07.1995 012-132'793	Grundpfandrechte siehe Stockwerkeinheit ID. 012-2004/001479

Dienstbarkeiten:

25.10.1983 012-91'332,17'334V	Dienstbarkeitsweg von 4 m Breite, gemäss Plan
(R)	ID. 012-2004/001477
	z.L. Liegenschaft /5518 02.06.1993 012.21'781V
18.08.1992 012-21'334V (L)	Fussweg gemäss Plan ID. 012-2004/001421
	z.G. Liegenschaft /5530
18.08.1992 012-21'334V (R)	Fussweg gemäss Plan ID. 012-2004/001421
	z.G. Liegenschaft /5519
06.05.1993 012-21'334V (R)	Dienstbarkeit Heizanlage Plan ID. 012-2004/001425
	z.L. Liegenschaft /5519
	z.L. Stockwerkeinheit /10196
06.05.1993 012-21'334V (L)	Fussweg gemäss spez. Plan ID. 012-2004/001474
	z.G. Stockwerkeinheit 10201

Grundlasten:Keine

Vormerkungen:Keine

Grundpfandrechte:Keine

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Hängige Geschäfte: keine

Legende:

- 1) Zu «Anmerkungen», «Dienstbarkeiten», «Grundlasten», «Vormerkungen»: die Linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen
- 2) Zu «Anmerkungen», «Dienstbarkeiten», «Grundlasten», «Vormerkungen»: (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GVB).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b Schlusstitel ZGB umgewandelt sind (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil

Prüfungsteil E: Bewirtschaftungsvertrag

25 Punkte

Aufgabe E1: Bewirtschaftungsvertrag

15

Sie werden nun gebeten, eine Offerte für die «Pilatusstrasse 30» zu erstellen.

- a) Berechnen Sie das Verwaltungshonorar nachvollziehbar. *Max. 6 Punkte.*

- b) Auf der nächsten Seite sehen Sie einen Verwaltungsvertrag für die Stockwerkeigentümergeinschaft. Bitte ergänzen Sie die markierten Felder. *Für einen vollständig und korrekt ergänzten Verwaltungsvertrag erhalten Sie max. 9 Punkte.*

a) Berechnung

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) **Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum**

Zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft

Pilatusstrasse 30

als Auftraggeberin

und der Verwaltung

NovoRealis AG

als Beauftragte

Liegenschaft

.....
.....

Beginn der Verwaltungstätigkeit 1. Januar 2025

Feste Vertragsdauer bis

.....

.....

.....

CHF

(In dringenden Fällen und zur Schadensminderung kann die Beauftragte Reparaturen und Renovationen anordnen, die die vereinbarte Kompetenzsumme übersteigen, sofern sie sich als notwendig erweisen.)

Abschluss der Jahresrechnung per

.....

Verwaltungshonorar

CHF

Beide Parteien anerkennen Musterstadt als Gerichtsstand.

Besondere Vereinbarungen

Für die Übergabe der Akten und Einrichtung im System der Verwaltung zu Beginn des Mandats sowie das Erstellen der Buchhaltung 2024, stellt die Verwaltung den Aufwand bis zu einem Kostendach von CHF 5'000 exkl. MWST in Rechnung.

Die beiliegenden "Allgemeinen", bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Ort/Datum, Musterstadt, 14.02.2024

Für die Auftraggeberin
STWEG Pilatusstrasse 30

Die Beauftragte
NovoRealis AG

.....
STWEG Pilatusstrasse 30

.....

Aufgabe E2: Neues Mandat

4

Die Offerte haben Sie erstellt. Beide Eigentümer sind begeistert und möchten Sie nun als neue Verwaltung einsetzen.

- a) Wie sieht der genaue Prozess aus, um die Verwaltung zu wechseln?
Max. 3 Punkte.
- b) Welches Quorum ist gemäss Reglement erforderlich? *Max. 1 Punkt.*

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

Aufgabe E3: Checkliste Mandatsübernahme

6

Sie sind die neue Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft «Pilatusstrasse 30».

Erstellen Sie eine Checkliste mit den wichtigsten sechs Tätigkeiten, welche bei einer Mandatsübernahme zu beachten sind.

Pro korrekte Tätigkeit erhalten Sie je 1 Punkt. Maximal können 6 Punkte erreicht werden.

Hinweis: Es werden Tätigkeiten verlangt und keine Aufzählung der zu übernehmenden Dokumente.

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

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**VERWALTUNGS- UND
NUTZUNGSREGLEMENT**
der Stockwerkeigentümergeinschaft
Pilatusstrasse 30

Inhaltsverzeichnis

Allgemein	4
Artikel 1: Bezeichnung	4
Artikel 2: Geltende Vorschriften	4
Artikel 3: Verbindlichkeit	4
Einheiten und Wertquoten	4
Artikel 4: Einheiten	4
Artikel 5: Wertquoten	5
Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Teilen	5
Artikel 6: Private Teile	5
Artikel 7: Gemeinschaftliche Teile	6
Rechte und Pflichten	7
A – Allgemeines	7
Artikel 8: Verantwortlichkeit	7
Artikel 9: Versicherungen	7
B – Private Teile	7
Artikel 10: Zweckbestimmung der Einheiten	7
Artikel 11: Nutzung der Einheiten	8
Artikel 12: Instandhaltung und Aussenansicht	8
Artikel 13: Änderungen und Arbeiten	8
Artikel 14: Zugang zu den Räumlichkeiten	9
Artikel 15: Abwesenheit	9
Artikel 16: Frost	10
Artikel 17: Fenster und Balkone	10
Artikel 18: Gärten, Terrassen und Balkone	10
Artikel 19: Reinigung von Schornsteinen	10
Artikel 20: Überlastung der Fussböden und Balkone	10
Artikel 21: Lärm, Erschütterungen, Gerüche und Rauch	10
Artikel 22: Tiere	10
C – Gemeinschaftliche Teile	11
Artikel 23: Nutzung der gemeinschaftlichen Teile	11
Artikel 24: Besondere Bestimmungen	11
Artikel 25: Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen	11
Artikel 26: Zuordnung eines besonderen Nutzungsrechts	11
Gemeinschaftliche Kosten und Lasten	12
Artikel 27: Zusammensetzung	12
A Beiträge, gemeinschaftliche Kosten und Lasten des Stockwerkeigentums als Ganzes	12

Artikel 28: Ordentliche Aufteilung.....	12
Artikel 29: Rechnungslegungsgrundsätze	13
Artikel 30: Zahlung der Beiträge	13
Artikel 31: Erneuerungsfonds	14
Organisation der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer	14
Artikel 32: Allgemeine Grundsätze.....	14
A – Die Generalversammlung der Stockwerkeigentümer	14
Artikel 33: Art.....	14
Artikel 34: Ordentliche Versammlung.....	15
Artikel 35: Ausserordentliche Versammlung.....	15
Artikel 36: Einberufung	15
Artikel 37: Zusammensetzung.....	16
Artikel 38: Vertretung und Unterstützung.....	16
Artikel 39: Vorsitz	16
Artikel 40: Beschlussfähigkeit.....	16
Artikel 41: Protokoll	17
Artikel 42: Abstimmungsmodi.....	17
Artikel 43: Berechnung der Mehrheiten	17
Artikel 44: Beschlüsse, die der einfachen Mehrheit bedürfen	17
Artikel 45: Beschlüsse, die der absoluten Mehrheit bedürfen	18
Artikel 46: Beschlüsse, die der qualifizierten Mehrheit bedürfen	18
Artikel 47: Beschlüsse, die Einstimmigkeit bedürfen	19
B – Der Verwalter	19
Artikel 48: Ernennung und Abberufung.....	19
Artikel 49: Zugewiesene Aufgaben	20
Artikel 50: Zustellungen	21
C – Die Revisionsstelle.....	21
Artikel 51: Die Revisionsstelle.....	21
Verschiedenes	21
Artikel 52: Bestellung von dinglichen und persönlichen Rechten, Veräusserung und Vermietung von Anteilen.....	21
Artikel 53: Ausschluss	22
Artikel 54: Sanktionen.....	22
Artikel 55: Besondere Bestimmungen im Hinblick auf die Einstellhalle und die Besucherparkplätze	22
Artikel 56: Zustellungsdomizil	23
Artikel 57: Verabschiedung und Inkrafttreten	23
Artikel 58: Objektübersicht	23

Allgemein

Artikel 1: Bezeichnung

Gegenstand des vorliegenden Reglements ist die Stockwerkeigentümer-Liegenschaft, die wie folgt im Grundbuch eingetragen ist:

Liegenschaftenbeschreibung

Politische Gemeinde	xxx
Grundstücksnummer	99999
Grundstücksfläche	6'223 m ²
Bodenbedeckung Gebäude	1'200 m ²
Garten	4'016 m ²
Feld, Wiese	2'126 m ²

Artikel 2: Geltende Vorschriften

Das Stockwerkeigentum «Pilatusstrasse 30» (nachstehend das «Stockwerkeigentum») wird durch seinen Begründungsakt vom 13. Februar 2014 geregelt.

Anwendung finden zudem:

- das Verwaltungs- und Nutzungsreglement sowie allfällige untergeordnete Reglemente;
- die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuchs (nachstehend: ZGB) sowie die geltenden Bundes- und kantonalen Gesetze.

Artikel 3: Verbindlichkeit

Dieses Verwaltungs- und Nutzungsreglement ist im Grundbuch eingetragen (Artikel 712g Abs. 3 ZGB). Der Verwalter ist für die Anmerkung jeder später vorgenommenen Änderung verantwortlich.

Das Verwaltungs- und Nutzungsreglement ist für alle Stockwerkeigentümer, deren Anspruchsberechtigte sowie für die Nutzniesser oder Inhaber eines Wohnrechts verbindlich.

Allfällige Ausführungsbestimmungen sowie die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer haben dieselbe verbindliche Wirkung. Diese verbindliche Wirkung ist unabhängig von einer allfälligen Anmerkung im Grundbuch (Artikel 649a ZGB).

Einheiten und Wertquoten

Artikel 4: Einheiten

Das Stockwerkeigentum umfasst die Einheiten gemäss Artikel 58, die jeweils über ein separates Blatt im Grundbuch verfügen.

Jede Einheit stellt einen Miteigentumsanteil bestehend aus zwei untrennbaren Elementen dar:

- einem Sonderrecht auf Verfügung, Nutzung, Verwaltung und Innenausbau der privaten Teile innerhalb der durch das vorliegende Reglement und das Gesetz (Artikel 712a ZGB) auferlegten Grenzen;
- einem gemeinschaftlichen Nutzungs- und Verwaltungsrecht der gemeinschaftlichen Teile (Artikel 647 ff. ZGB, Artikel 712g ff. ZGB).

Die Einheiten sind entsprechend den beim Grundbuchamt hinterlegten Plänen aufgeteilt, die wesentlicher Bestandteil des Begründungsaktes sind (Artikel 712e Abs. 1 ZGB).

In Abweichung von Artikel 712b Abs. 3 ZGB werden die Teile des Stockwerkeigentums, die nicht eindeutig einer Einheit zugeordnet sind, als gemeinschaftlich angesehen.

Artikel 5: Wertquoten

Jede Einheit umfasst eine in Tausendstel des Stockwerkeigentums ausgedrückte Wertquote.

Die Wertquoten sind in der Objektübersicht Artikel 58 zu entnehmen. Die Wertquoten können mit Zustimmung aller direkt beteiligten Personen (Stockwerkeigentümer oder Inhaber beschränkter dinglicher Rechte) und Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer geändert werden (Artikel 44).

Sollte die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Durchführung einer Änderung der Wertquoten ablehnen, kann jeder Stockwerkeigentümer ihre gerichtliche Anpassung verlangen, falls diese irrtümlich falsch festgesetzt wurden oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind (Artikel 712e Abs. 2 ZGB).

Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Teilen

Artikel 6: Private Teile

Insbesondere die nachstehenden Teile sind private Teile und damit Gegenstand des Sonderrechts der Stockwerkeigentümer (Artikel 712b Abs. 1 ZGB):

- a) die zu der jeweiligen Einheit gehörenden Räumlichkeiten sowie ihre allfälligen Nebenräume;
- b) die Trennwände in den Räumen mit Ausnahme der tragenden Wände;
- c) sämtliche Bodenbeläge, Zimmerdecken und Mauern einschliesslich derjenigen der Balkone, Veranden und Loggien mit Ausnahme der Isolations- und Abdichtungsmaterialien;
- d) der Innenausbau mit Türen und Schränken einschliesslich der Etagentüren der Einheiten;
- e) die Fenster, Balkontüren, Jalousien und Rollläden der Einheiten und ihre Halterungen, die Lichtschächte der privaten Teile, die Fenster der Loggien und Veranden;
- f) die Markisen und ihr Mechanismus;
- g) die Sanitärinstallationen und Armaturen;
- h) die Elektroinstallationen, Telekommunikationseinrichtungen (Radio, Fernsehen, Kabelnetz usw.), Alarm-, Haustechnik-, Telefon-, Sprech- und Bildtelefonanlagen, einschliesslich der damit verbundenen Zuleitungen vom Verteiler, von dem aus sie nur noch die jeweilige Einheit betreffen;
- i) die Rohrleitungen, Kanäle und Rohre im Innern der Einheit sowie ihre Verteilung, mit Ausnahme der Durchgangsrohre;

- j) die Heizkörper, Öfen, Heizschlangen der Fussbodenheizung, Heizöfen und Kamine sowie deren Kanäle, die sich in der jeweiligen Einheit befinden;
- k) der Innenbereich der Loggien, Veranden und Balkone;
- l) jedes andere in einer Einheit enthaltene Bauelement, das entfernt oder verändert werden kann, ohne die Existenz, Festigkeit, Struktur und das Äussere des Gebäudes zu gefährden, die gemeinschaftlichen Teile, Werke und Einrichtungen zu beschädigen sowie die Ausübung der Rechte der anderen Stockwerkeigentümer einzuschränken.

Für die unter den Buchstaben e, f und k oben aufgeführten Anlagen und Einrichtungen bleibt Artikel 12 vorbehalten.

Artikel 7: Gemeinschaftliche Teile

Als gemeinschaftliche Teile (Artikel 712b Abs. 2 ZGB) gelten alle Teile, die nicht Gegenstand des Sonderrechts der Stockwerkeigentümer sind. Dazu zählen insbesondere:

Gemeinschaftliche Teile

- a) die Liegenschaft insgesamt;
- b) die Aussenmauern, Trennelemente, Zäune, Gitter und Eingangstore;
- c) die Plätze, Zugänge, Rasenflächen, Gärten, Spielplätze und Verkehrswege für Fussgänger oder Fahrzeuge;
- d) die Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken usw.) mit Ausnahme derjenigen der Privatgärten, Spielplätze, Teiche und verschiedene Zierflächen;
- e) die Terrassen und Besucherparkplätze.
- f) die Fundamente der Gebäude;
- g) die tragenden Wände und Stützmauern;
- h) die Fassaden mit ihren Verkleidungen und Verzierungen;
- i) die in die Fassade oder Balkone eingebauten Blumenkübel;
- j) der äussere Teil der Balkone, der äussere nicht verglaste Teil der Loggien und Veranden sowie die Bodenplatte, die Brüstung oder Balustrade und die Abdichtung;
- k) die Dachstühle und die Dächer;
- l) die Treppen und Aufzüge;
- m) die Fenster, Balkontüren, Jalousien und Rollläden der gemeinschaftlichen Teile und ihre Halterungen;
- n) die mit der Gebäudestruktur verbundenen Isolations- und Abdichtungsmaterialien;
- o) die Spenglerbleche, Dachrinnen und Fallrohre;
- p) die zentrale Heizungsanlage und ihr Kanal sowie die Anlage zur Warmwassererzeugung;
- q) sämtliche Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung;
- r) die Wasser- und Heizungsrohre, die Elektro- und Gasleitungen und -installationen, Telekommunikationseinrichtungen (Radio, Fernsehen, Kabelnetz usw.), Sprech- und Bildtelefonanlagen, bis zum Verteilpunkt zu den Einheiten;
- s) die Kanäle, Leitungen, Fallleitungen und allgemeinen Wege zu den Gebäuden;
- t) die Kanalisations-, Abwasser-, Frischwasser- und Dachleitungen sowie die Dränagen;
- u) die zentralen Klima- und Lüftungsanlagen;
- v) der Zivilschutzraum. Wird dieser von einem oder mehreren Stockwerkeigentümern genutzt, ist er im Kriegsfall, oder falls die Miteigentümer diesen Raum bestimmungsgemäss nutzen müssen, unverzüglich zu räumen und allen Bewohnern des Stockwerkeigentums zur Verfügung zu stellen. Jegliche Verschlechterung, mit Ausnahme der Abschreibung, geht zulasten des Stockwerkeigentümers, der von dem Nutzungsrecht Gebrauch macht.

Rechte und Pflichten

A – Allgemeines

Artikel 8: Verantwortlichkeit

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, sich an die gesetzlichen Bestimmungen und die Bestimmungen des vorliegenden Reglements, allfällige Ausführungsreglemente sowie an die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer oder die Anweisungen des Verwalters zu halten. Er hat Beschädigungen der gemeinschaftlichen Teile zu vermeiden.

Er kann zudem haftbar gemacht werden und eine der in diesem Reglement (Artikel 54) vorgesehenen Sanktionen erfahren.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und jedem seiner Mitglieder für sein Verhalten verantwortlich sowie für das Verhalten der Personen, die dauerhaft oder vorübergehend seinem Haushalt angehören, eines Mieters, eines Nutzniessers, des Inhabers eines Wohnrechts oder einer Person, für die er rechtlich verantwortlich ist.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter über alle an den gemeinschaftlichen Teilen oder Anlagen entstandenen oder festgestellten Schäden zu unterrichten.

Artikel 9: Versicherungen

Die Stockwerkeigentümergeinschaft schliesst die erforderlichen Versicherungsverträge ab.

Jedem Stockwerkeigentümer wird empfohlen, eine eigene Privathaftpflichtversicherung sowie eine Wasserschadenversicherung abzuschliessen. Die Feuerversicherung ist obligatorisch.

Erhöht einer der Stockwerkeigentümer erheblich das durch eine von der Gemeinschaft abgeschlossene Versicherung abgedeckte Risiko oder richtet er seine Einheit besonders luxuriös ein, setzt er den Verwalter entsprechend in Kenntnis. Eine allfällige Mehrprämie wird vom Stockwerkeigentümer übernommen. Versäumt er es, diesen Umstand zu melden oder eine zusätzliche Versicherung abzuschliessen, steht er für sämtliche Konsequenzen ein.

B – Private Teile

Artikel 10: Zweckbestimmung der Einheiten

Sofern die Versammlung der Stockwerkeigentümer keinen anderslautenden Beschluss gemäss Absatz 3 weiter unten fasst, dürfen die Einheiten nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden.

Der aktuelle Zweck aller Einheiten ist die Nutzung als Wohnraum. Nebenberufliche Tätigkeiten in den Wohnräumen sind gestattet, sofern sie keine aussergewöhnlichen Belästigungen für die anderen Stockwerkeigentümer hervorrufen. Allfällige sich aus den geltenden Gesetzen oder Reglementen ergebende Einschränkungen sind ausdrücklich vorbehalten.

Jede Änderung des Bestimmungszwecks einer Einheit muss von der Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigt werden (Artikel 47 Buchstabe n). Änderungen, die für einen oder mehrere Stockwerkeigentümer eine erhebliche und dauerhafte Störung der Nutzung oder Nutzniessung der Sache entsprechend dem aktuellen Zweck bewirken oder die Erträge gefährden, dürfen nicht ohne deren Zustimmung vorgenommen werden.

Artikel 11: Nutzung der Einheiten

Jedem Stockwerkeigentümer steht es frei, seine Räumlichkeiten nach seinen Wünschen zu nutzen, sofern er weder die Rechte der anderen Stockwerkeigentümer noch die Interessen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer verletzt.

Es ist daher untersagt, die Räumlichkeiten so zu nutzen, dass die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes beschädigt werden könnten, dass ihre Nutzung beeinträchtigt wird, dass der Wert oder die Aussen- und Innenansicht des Gebäudes darunter leidet oder auch dass die anderen Stockwerkeigentümer in ihren Rechten gestört oder geschädigt werden.

Artikel 12: Instandhaltung und Aussenansicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Einheit so instand zu halten und zu reparieren, dass die Festigkeit, Sauberkeit und Sicherheit des Gebäudes gewährleistet ist (Artikel 712a Abs. 3 ZGB). Er übernimmt alleine die damit verbundenen Kosten.

Um Wasserverluste und Schwingungen in den Rohrleitungen zu vermeiden, achtet er darauf, dass die Wasserhähne stets in ordnungsgemäsem Betriebszustand sind und Reparaturen unverzüglich durchgeführt werden.

Falls ein Stockwerkeigentümer sich nach schriftlicher Aufforderung weigert, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, setzt der Verwalter die Versammlung der Stockwerkeigentümer entsprechend in Kenntnis, welche die Einleitung rechtlicher Schritte beschliesst (Artikel 45 Buchstabe f).

Jede Gestaltung oder Änderung des Erscheinungsbildes der gemeinschaftlichen Teile der Immobilien oder der von aussen sichtbaren privaten Teilen (auch durch eine Veränderung im Bereich der Fenster, Markisen und Eingangstüren) muss zuvor von der Generalversammlung der Stockwerkeigentümer genehmigt werden. Geringfügige Umgestaltungen oder Veränderungen (Schild, Beschriftungen usw.) können mit schriftlichem Einverständnis des Verwalters vorgenommen werden.

Das Anbringen und Instandhalten von Sonnenstoren erfolgt zulasten jedes Stockwerkeigentümers; deren Farbe und Qualität werden von der Generalversammlung festgelegt.

Für dringende Fälle bleibt Artikel 13 unten vorbehalten.

Artikel 13: Änderungen und Arbeiten

Die Freiheit bei der Nutzung der Räumlichkeiten erstreckt sich auf die Verwaltung der Einheit und auf die Inneneinrichtung der privaten Teile (Artikel 712a Abs. 2 ZGB). Ein Stockwerkeigentümer, der die Innenaufteilung seiner Räumlichkeiten verändern möchte, führt diese Arbeiten in Eigenverantwortung durch, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung kann verweigert werden, wenn der Bauherr nicht in der Lage ist, durch Vorlage eines von einem Ingenieur oder Architekten angefertigten Gutachtens nachzuweisen, dass die geplanten Arbeiten keine Schadensrisiken für die

gemeinschaftlichen Teile der Immobilie oder andere private Teile hervorrufen. Die Veränderungen dürfen ohne einstimmige Zustimmung der Stockwerkeigentümer nicht zu einer Erhöhung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten führen. Liegt keine einstimmige Zustimmung vor, müssen die zusätzlichen Kosten und Lasten vom Bauherrn übernommen werden.

Die Ausführung der Arbeiten muss unter Beachtung der Rechte und Interessen der anderen Stockwerkeigentümer erfolgen. Lärm, Erschütterungen und andere Unannehmlichkeiten müssen auf ein tolerierbares Mass gesenkt werden.

Führt der fehlerhafte Zustand eines privaten Teils zur Beschädigung eines gemeinschaftlichen Teils oder eines anderen privaten Teils, ist der betroffene Stockwerkeigentümer verpflichtet, umgehend alle Massnahmen einzuleiten, die erforderlich sind, um zu verhindern, dass der Schaden sich wiederholt oder verschlimmert. Falls er keine angemessenen Massnahmen treffen möchte oder kann, ist der Verwalter befugt, diese im Notfall für und auf Kosten des verursachenden Stockwerkeigentümers zu ergreifen (Artikel 712s Abs. 1 ZGB). Falls der Verwalter nicht eingreifen möchte oder kann, steht jedem Stockwerkeigentümer dieses Recht zu (Artikel 647 Abs. 2 Ziffer 2 ZGB).

Die baulichen Massnahmen an privaten Teilen gehen zulasten des betroffenen Stockwerkeigentümers.

Artikel 14: Zugang zu den Räumlichkeiten

Jeder Stockwerkeigentümer muss in seinen Räumlichkeiten die Prüfung und Ausführung jeglicher Reparaturen ermöglichen, welche die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einer von ihnen in den Räumlichkeiten, die Gegenstand eines Sonderrechts sind, aus Gründen der Sicherheit, Notwendigkeit oder höherer Gewalt durchführen muss.

Die Eigentümer der Wohnungen im Dachgeschoss müssen für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten des Dachs und seiner Anlagen den Zugang zum Dach gestatten.

Mit einer Vorankündigungsfrist von fünf Tagen kann der Verwalter den Zugang zu den Einheiten verlangen, falls zu befürchten ist, dass die Instandhaltungspflicht gemäss Artikel 12 des vorliegenden Reglements nicht eingehalten wird.

In den beiden oben genannten Fällen wird der Zugang ohne Anspruch auf Entschädigung gewährt.

Artikel 15: Abwesenheit

Im Falle einer längeren Abwesenheit trifft der Stockwerkeigentümer alle zweckdienlichen Vorkehrungen, um zu verhindern, dass in seinen Räumlichkeiten oder in einem Teil der Immobilie durch seinen Fehler oder seine Fahrlässigkeit Schäden entstehen (insbesondere durch Frost, austretendes Wasser oder Gas, Feuer, Explosion, Verstopfung der Rohre und Fallleitungen, Herunterfallen von Gegenständen auf den Fenstersimsen oder Balkonen usw.).

Er sorgt dafür, dass während der Heizperiode permanent eine Mindesttemperatur von 10 Grad in den Räumlichkeiten gehalten wird.

Er hinterlegt einen Schlüssel beim Hauswart oder bei einem Nachbarn; in letzterem Fall setzt er den Verwalter entsprechend in Kenntnis. Falls der Zugang zu den privaten Räumlichkeiten für die Sicherheit der Immobilie und seiner Bewohner unerlässlich ist, ist der Verwalter oder sein Vertreter berechtigt, diese zu betreten. In diesem Fall muss der Stockwerkeigentümer so früh wie möglich informiert werden.

Artikel 16: Frost

Jeder Stockwerkeigentümer ergreift alle erforderlichen Massnahmen, um das Einfrieren der Anlagen sowohl innen als auch aussen zu verhindern.

Artikel 17: Fenster und Balkone

An den Fensterbrettern und Balkonbefestigungen darf weder Wäsche aufgehängt noch dürfen Gegenstände dort platziert werden.

Es ist untersagt, Dinge jeglicher Art aus den Fenstern oder von den Balkonen zu werfen, Teppiche, Matten, Bürsten, Besen, Tücher usw. aus den Fenstern und von den Balkonen auszuschütteln und Blumentöpfe auf den Brüstungen der Balkone zu befestigen. Der mögliche Einbau von Pflanztöpfen auf den Balkonen muss intern genehmigt werden.

Artikel 18: Gärten, Terrassen und Balkone

Jeder Stockwerkeigentümer, der Anspruch auf ausschliessliche Nutzung der Gärten, Terrassen oder Balkone hat, muss diese in einwandfreiem Zustand halten. Er haftet persönlich für sämtliche Schäden, Risse, Undichtigkeiten usw., die direkt oder indirekt durch sein Verschulden, Einrichtungen, Anpflanzungen und Einbauten jeglicher Art, die er durchgeführt hat, entstehen. Er trägt folglich alle Instandhaltungskosten.

Bei Vorliegen eines Mangels können diese Arbeiten vom Verwalter auf Kosten des Stockwerkeigentümers in Auftrag gegeben werden.

Wichtige Arbeiten, die durch normalen Verschleiss notwendig werden, gehen zulasten der Gemeinschaft.

Artikel 19: Reinigung von Schornsteinen

Die Schornsteine und damit verbundenen Anlagen müssen nach den aktuellen Rechtsvorschriften gereinigt werden. Jeder Stockwerkeigentümer haftet für sämtliche Schäden, die durch Kaminbrand an der Immobilie entstehen.

Artikel 20: Überlastung der Fussböden und Balkone

Gegenstände, deren Gewicht die Belastungsgrenze der Fussböden übersteigt, dürfen weder aufgestellt noch gelagert werden, um die Festigkeit der Böden bzw. der Mauern nicht zu gefährden und Rissbildung in den Fussböden zu verhindern.

Im Hinblick auf die Balkone zieht der Nutzniesser vorgängig den Architekten oder Ingenieur der Immobilie hinzu.

Artikel 21: Lärm, Erschütterungen, Gerüche und Rauch

Die Verwendung lauter und störender Geräte sowie der Gebrauch von Musikinstrumenten ist vorbehaltlich der Beachtung der diesbezüglichen Nutzungsregeln sowie auch unter dem Vorbehalt, dass der entstehende Lärm für die Nachbarn nicht störend ist, gestattet. Jegliche Ruhestörung – in welcher Form auch immer – sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Wohnungen oder Räumlichkeiten, die das ruhige Leben der Bewohner beeinträchtigt, ist ausdrücklich verboten, ebenso wie Aktivitäten, die zur Ausbreitung von unangenehmen Gerüchen oder Rauchentwicklungen führen.

Artikel 22: Tiere

Die Haltung von Hunden, Katzen und anderen Tieren wird geduldet, sofern sie die anderen Stockwerkeigentümer nicht stören bzw. weder Müll noch Schmutz in den Immobilien oder ihrem Umfeld verursachen. Sie sind ausserhalb der Wohneinheiten an der Leine zu führen.

Jeder Stockwerkeigentümer unterlässt es, Tauben, Möwen und andere Tiere anzulocken, welche die Immobilie verschmutzen oder beschädigen können.

C – Gemeinschaftliche Teile

Artikel 23: Nutzung der gemeinschaftlichen Teile

Jeder Stockwerkeigentümer nutzt die gemeinschaftlichen Teile bestimmungsgemäss, entsprechend den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer und den Interessen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.

Artikel 24: Besondere Bestimmungen

Die folgenden besonderen Bestimmungen sind vorgesehen:

- a) Lager: Kein Stockwerkeigentümer darf die gemeinschaftlichen Teile verstopfen oder zu persönlichen Zwecken benutzen, auch nicht vorübergehend.
- b) Container: Der Stockwerkeigentümer benutzt die zur Verfügung gestellten Container. Alle hineingeworfenen Dinge müssen verpackt sein. Die Stockwerkeigentümer halten sich an die entsprechenden Abfallentsorgungsvorschriften.
- c) Sondermüll: Alle Stockwerkeigentümer entsorgen Papier, Glas, Pflanzenreste und andere Stoffe in den entsprechenden Containern oder direkt an den von der Gemeinde vorgesehenen Orten.
- d) Parkieren: Das längere und regelmässige Parkieren von Fahrzeugen auf dem Eigentum ausserhalb der dafür reservierten Flächen ist untersagt. Die Stockwerkeigentümer dürfen nicht auf den Besucherparkplätzen parkieren.
- e) Aufzüge: Die Aufzüge werden entsprechend den diesbezüglichen besonderen Vorschriften genutzt. Beschädigungen durch unsachgemässe Benutzung gehen zulasten des Verursachers.

Artikel 25: Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen

Im Notfall, wenn der Verwalter nicht eingreifen kann oder will, hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, im Sinne von Artikel 647 Abs. 2 Ziffer 2 ZGB einzugreifen.

Der Inhaber eines besonderen Nutzungsrechts an einem gemeinschaftlichen Teil hat die Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer einzuholen, um dort bauliche Massnahmen durchzuführen. Der Beschluss der Versammlung wird gemäss Artikel 647c ff. ZGB gefasst.

Artikel 26: Zuordnung eines besonderen Nutzungsrechts

Das besondere Nutzungsrecht erstreckt sich nur auf die Benutzung dieser gemeinschaftlichen Teile und schliesst jede Bebauung oder Veräusserung aus. Darüber hinaus finden die in Artikel 10ff. genannten Grundsätze Anwendung.

Die besonderen Nutzungsrechte können mittels Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Artikel 47 Buchstabe o) sowie Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers gebildet, geändert oder gelöscht werden.

Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Artikel 27: Zusammensetzung

Die Definition der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sowie deren Aufteilung unter allen Miteigentümern stehen im Einklang mit dem Gesetz, sofern in vorliegendem Reglement nichts anderes vorgesehen ist.

A Beiträge, gemeinschaftliche Kosten und Lasten des Stockwerkeigentums als Ganzes

Diese umfassen Aufwendungen, die für den laufenden Unterhalt, die Reparaturen und Renovierungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und Gebäude bzw. des Stockwerkeigentums als Ganzes erforderlich sind, insbesondere die Aufwendungen betreffend:

- die Verkehrswege,
- die gemeinschaftlichen Aussenbereiche einschliesslich der Privatgärten, die über Dienstbarkeiten zugeordnet sind,
- Wasser und Strom der gemeinschaftlichen Aussenbereiche,
- die Mauern, Zäune und sonstigen Aussenanlagen zur Abgrenzung.
- die Verwaltungskosten,
- die Bezahlung allfälliger Hilfskräfte (Gärtner, Hauswart, Sicherheitspersonal usw.),
- die Prämien für die von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer abgeschlossenen Versicherungen,
- allfällige Kosten der Rechnungsprüfung des Stockwerkeigentums,
- die Kosten für den Kauf von Werkzeugen (zum Beispiel Rasenmäher) oder Mobiliar,
- die Kosten für allfällige Gerichtsverfahren, an denen die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer beteiligt ist,
- die Baurechtszinsen oder sonstige Vergütungen, die für beschränkte dingliche Rechte zugunsten der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer beziehungsweise zugunsten des Stammgrundstücks geschuldet sind.
- der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer auferlegte öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern.
- Amortisationszahlungen an Gläubiger von Pfandrechten, die sich auf das Stammgrundstück beziehen oder denen gegenüber sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.
- Instandhaltungsvertrag Feuerlöscher, Instandhaltung der Fassaden, Dächer, Abdichtung, Mauern und Fundamente des betreffenden Gebäudes.
- Einlagen in den Erneuerungsfonds

Artikel 28: Ordentliche Aufteilung

- a. Jeder Miteigentümer übernimmt einen Teil der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, der wie folgt berechnet wird: für die in Artikel 27 definierten Positionen (gemeinschaftliche Kosten und Lasten des Stockwerkeigentums als Ganzes) im Verhältnis der Wertquoten seiner Einheit/en zum Miteigentum insgesamt.
- b. Die Heizkosten sowie die Kosten für die Herstellung von Warmwasser für die privaten Teile werden unter den Stockwerkeigentümern entsprechend der beheizten Quadratmeter jeder Einheit nach Verbrauch aufgeteilt. Eine jährliche Abrechnung wird vom Verwalter erstellt und der Versammlung der Stockwerkeigentümer vorgelegt.
- c. Die Kosten für die Wartung des Aufzugs sowie die kommunalen Beiträge für die Kehrrichtentsorgung und die Betriebskosten für den Besucherparkplatz werden unter

den Eigentümern im Verhältnis von 1/7 pro Wohnungsanteil aufgeteilt.

- d. Die Garagenkosten werden im Verhältnis der Garagenplätze verteilt.
- e. Im Falle der Änderung oder Berichtigung der Wertquoten (Artikel 712e Abs. 2 ZGB) wird die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, sofern nichts anderes vereinbart ist, an die neuen Wertquoten angepasst.
- f. Die Änderung der ordentlichen Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten ist von einem Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abhängig (Artikel 46 Buchstabe e).

Artikel 29: Rechnungslegungsgrundsätze

Der Verwalter schlägt die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf Grundlage einer nach den üblichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellten Buchführung vor.

Die Buchführung umfasst eine Bilanz, eine Betriebsrechnung sowie ein Budget für die Kosten und Lasten.

Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, das Budget und die jährlichen Beiträge werden durch Beschluss der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt.

Die Generalversammlung kann die Ernennung einer Revisionsstelle beschliessen (Artikel 44 Buchstabe c). Die Revisionsstelle legt der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen schriftlichen Bericht vor, in dem sie sich zur Buchführung und ihrer Übereinstimmung mit den in vorliegendem Reglement aufgeführten Grundsätzen äussert.

Artikel 30: Zahlung der Beiträge

Jeder Stockwerkeigentümer zahlt Beiträge in Form von Vorschüssen, die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer – auf Vorschlag des Verwalters – festgesetzt werden.

Die Vorschüsse auf seinen Beitrag zu den gemeinschaftlichen Kosten gemäss Artikel 27 Buchstabe A und auf seinen Beitrag zu den gemeinschaftlichen Kosten werden pro Kalenderquartal, spätestens zehn Tage vor Beginn des Quartals gezahlt. Der Verwalter erstellt Rechnungen, die er den Stockwerkeigentümern mindestens dreissig Tage vor Fälligkeit der Vorschüsse zuschickt.

Allfällige Verzögerungen bei der Zahlung eines Beitrags werden mit Verzugszinsen in Höhe von 8% per annum geahndet.

Bei Zahlungsverzug kann der Verwalter zudem die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts auf den Stockwerksanteil des Schuldners verlangen (Artikel 712i ZGB) oder die Ausübung des Retentionsrechts an den im Stockwerksanteil befindlichen Möbeln fordern (Artikel 712k ZGB).

Die Stockwerkeigentümer sind nicht berechtigt, die von ihnen geschuldeten Beiträge mit Forderungen, die sie gegen die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer haben, zu verrechnen.

Der allfällige Schuldsaldo des vergangenen Geschäftsjahres wird innerhalb von 30 Tagen nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer gezahlt.

Der Stockwerkeigentümer, der seine Einheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, schuldet den Beitrag zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, als würde er selbst seine Räumlichkeiten belegen (Artikel 52).

Artikel 31: Erneuerungsfonds

Die folgenden Erneuerungsfonds können gebildet werden, um die finanzielle Deckung umfangreicher Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten der gemeinschaftlichen Teile sicherzustellen.

Die Beiträge zu den Erneuerungsfonds werden auf Vorschlag des Verwalters anlässlich jeder ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt. Sie werden nach denselben Modalitäten berechnet wie die Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Artikel 30).

Die Erneuerungsfonds dürfen nur auf der Grundlage eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer verwendet werden (Artikel 44 Buchstabe f). Die Verwendung des Erneuerungsfonds setzt erforderliche oder zweckdienliche bauliche Massnahmen im Hinblick auf die gemeinschaftlichen Teile voraus, die nicht Gegenstand eines besonderen Nutzungsrechts sind (Artikel 647c und 647d ZGB). Für jede sonstige Verwendung der Erneuerungsfonds siehe Artikel 47 Buchstabe m.

Der Verwalter verwaltet die Erneuerungsfonds und die angelegten Gelder im Namen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer getrennt von seinem eigenen Vermögen oder anderen Vermögenswerten des Stockwerkeigentums.

Organisation der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Artikel 32: Allgemeine Grundsätze

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer kann die Rechte ausüben, die ihr gemäss Artikel 712l ZGB zustehen.

Die Organe der Gemeinschaft sind:

- a) die Generalversammlung der Stockwerkeigentümer (Artikel 33 ff.);
- b) der Verwalter (siehe unten, Artikel 48 ff.);
und gegebenenfalls
- c) die Revisionsstelle (Artikel 51).

Die Versammlung kann jederzeit beschliessen einen Delegierten oder einen Ausschuss einzusetzen. Sie muss in diesem Fall die entsprechenden Funktionen, Kompetenzen und Aufgaben, eventuell die Dauer, die Zusammensetzung und die Vergütung festlegen.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann mittels Beschlusses andere Elemente der Gemeinschaft schaffen. Sie kann die durch das vorliegende Reglement übertragenen Befugnisse (Artikel 712g Abs. 3 ZGB) sowie die gesetzlichen Befugnisse (Artikel 712 Abs. 2 ZGB) ändern.

A – Die Generalversammlung der Stockwerkeigentümer

Artikel 33: Art

Die Generalversammlung der Stockwerkeigentümer ist die oberste Instanz der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Sie ist zuständig für jeden Beschluss, der nicht den Stockwerkeigentümern einzeln oder einem anderen Organ der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zugeordnet wird.

Artikel 34: Ordentliche Versammlung

Die ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer wird einmal pro Jahr, spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres abgehalten. Der Verwalter erstattet dort Bericht über seine Geschäftsführung, legt die Jahresrechnung vor, schlägt die Aufteilung der Kosten und Lasten vor, legt das Budget des laufenden Geschäftsjahres vor und schlägt die im Laufe des Geschäftsjahres durchzuführenden notwendigen oder zweckdienlichen baulichen Massnahmen vor.

Artikel 35: Ausserordentliche Versammlung

Wenn die Umstände es erfordern, kann der Verwalter eine ausserordentliche Versammlung einberufen.

Ein Fünftel der Stockwerkeigentümer kann jederzeit die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangen (Artikel 63 Abs. 3 ZGB). Ein solcher Antrag muss schriftlich inkl. einer Traktandenliste gestellt werden.

Beruft der Verwalter die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht innerhalb eines Monats, nachdem er von dem Fünftel der Stockwerkeigentümer dazu aufgefordert wurde, ein, kann jeder Stockwerkeigentümer, der das Abhalten der Versammlung verlangt hat, die Einberufung vornehmen. Für eine solche Einberufung gelten die Modalitäten von Artikel 36 unten.

Absatz 3 oben gilt analog für alle anderen Fälle, in denen der Verwalter eine Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht einberuft, obwohl er dies hätte tun sollen.

Artikel 36: Einberufung

Die Einberufung einer Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter (Artikel 712n ZGB) verfasst und per Einschreiben verschickt. Sie umfasst die Traktandenliste, den Ort und das Datum der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Die Beschlussfassung kann nur zu einem Thema erfolgen, dass auch traktandiert wurde.

Die Einberufung einer ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer umfasst auch eine Kopie der Jahresrechnung, des Budgets sowie ein Vorschlag für die Kostenverteilung.

Die Einberufung wird den Stockwerkeigentümern mindestens zehn Tage vor der Versammlung der Stockwerkeigentümer mitgeteilt werden. Jeder persönliche Antrag eines Stockwerkeigentümers muss auf der Traktandenliste aufgeführt werden.

Alle Stockwerkeigentümer können sich, falls dem nicht widersprochen wird, zu einer Universalversammlung treffen, ohne die für die Einberufung vorgesehenen Formvorschriften zu beachten. Die Versammlung hat in diesem Fall das Recht, über alle in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Gegenstände zu beraten und entsprechend zu entscheiden. Jeder Stockwerkeigentümer muss dem Verwalter die Adresse seines Wohnsitzes mitteilen. Die im Ausland wohnhaften Stockwerkeigentümer müssen eine Postanschrift in der Schweiz angeben. Jede an die mitgeteilte Adresse gerichtete Kommunikation oder Einberufung gilt als rechtsgültig.

Artikel 37: Zusammensetzung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer besteht aus allen Stockwerkeigentümern. Jede Stockwerkeigentumseinheit verleiht das Recht auf eine Stimme bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der Stockwerkeigentümer, der ein Sonderrecht an mehreren Einheiten besitzt, verfügt über so viele Stimmen, wie er Einheiten besitzt.

Falls ein Stockwerksanteil von mehreren Eigentümern gemeinsam gehalten wird, werden sie alle zur Versammlung der Stockwerkeigentümer eingeladen. Die Ausübung ihres Stimmrechts wird durch Artikel 712 o Abs. 1 ZGB geregelt. Können die Gesamteigentümer sich nicht über die Abgabe ihrer Stimme einigen, wird dies als Enthaltung betrachtet.

Lastet auf einer Einheit eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht, wird der Begünstigte dieses Rechts ebenfalls zur Versammlung der Stockwerkeigentümer eingeladen. Die Ausübung des Stimmrechts wird durch Artikel 712o Abs. 2 ZGB geregelt.

Artikel 38: Vertretung und Unterstützung

Jeder Stockwerkeigentümer kann sich bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer vertreten lassen. Bei dem Vertreter kann es sich um einen anderen Stockwerkeigentümer, den Verwalter oder einen Dritten handeln. Er muss über eine schriftliche Vollmacht verfügen.

Den Stockwerkeigentümern ist es nicht gestattet, sich bei einer Versammlung der Stockwerkeigentümer von einem Dritten (zum Beispiel einem Rechtsanwalt, Architekten usw.) unterstützen zu lassen, es sei denn in ebendieser Versammlung wird ein gegenteiliger Beschluss gefasst (Artikel 44 Buchstabe I).

Artikel 39: Vorsitz

Der Verwalter leitet die Versammlung der Stockwerkeigentümer, falls diese nicht etwas anderes beschliessen.

Der Vorsitzende lässt die ordnungsgemässe Einberufung der Versammlung feststellen (Artikel 36). Er prüft die Vollmachten und stellt fest, ob die Beschlussfähigkeit erreicht ist (Artikel 40). Er leitet die Beratungen und führt die Abstimmungen durch.

Der Vorsitzende besitzt die Disziplinargewalt, die es ihm ermöglicht, jede Person, welche die Versammlung der Stockwerkeigentümer stört, zur Ordnung zu rufen. Bei schwerwiegenden Störungen kann er einen Stockwerkeigentümer ausschliessen oder die Versammlung schliessen.

Artikel 40: Beschlussfähigkeit

Die Versammlung kann nur abgehalten werden, wenn sie die Hälfte der Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, und die Hälfte der Wertquoten vereint oder vertritt.

Erreicht die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht die Beschlussfähigkeit, schliesst der Vorsitzende die Versammlung nach Feststellung dieses Umstands. Er beruft unverzüglich eine neue Versammlung der Stockwerkeigentümer ein, die frühestens zehn Tage nach der ersten Versammlung stattfinden kann.

Diese zweite Versammlung kann abgehalten werden, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten ist (Artikel 712p Abs. 2 ZGB).

Falls auch diese zweite Versammlung nicht beschlussfähig ist, können der Verwalter sowie jeder Stockwerkeigentümer beim Gericht beantragen, die erforderlichen Verwaltungsakte zu veranlassen.

Die Befugnisse des Verwalters und der Stockwerkeigentümer im Notfall bleiben vorbehalten (Artikel 712s Abs. 1 und 647 Abs. 2 Ziffer 2 ZGB).

Artikel 41: Protokoll

Der Vorsitzende der Versammlung der Stockwerkeigentümer sorgt für die Protokollführung. Er benennt einen Schriftführer aus den Reihen der Versammlung oder seiner Mitarbeiter. Ein Dritter kann ebenfalls zum Schriftführer benannt werden.

Das Protokoll hält alle von der Versammlung der Stockwerkeigentümer gefassten Beschlüsse unter Angabe des genauen Abstimmungsergebnisses fest.

Das Protokoll wird vom Schriftführer und vom Vorsitzenden unterzeichnet und allen Stockwerkeigentümern sowie den Inhabern eines Wohnrechts und einer Nutzniessung per Post zugestellt.

Mit Erhalt des Protokolls verfügt jeder Stockwerkeigentümer über eine Frist von vierzehn Tagen, um eine Korrektur zu verlangen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Protokoll als angenommen.

Der Verwalter behält die Originalexemplare der Protokolle, sofern man dies vernünftigerweise von ihm verlangen kann.

Artikel 42: Abstimmungsmodi

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt in offener Abstimmung.

Falls ein Fünftel der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer dies verlangt, entscheidet die Versammlung in geheimer Abstimmung.

Artikel 43: Berechnung der Mehrheiten

Ein Beschluss, der die einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümer erfordert, gilt als gefasst, sobald er von mehr als der Hälfte der bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer anwesenden oder vertretenen Stimmen angenommen wird.

Ein Beschluss, der die doppelte Mehrheit der Stockwerkeigentümer und der Wertquoten erfordert, benötigt die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer, die zudem mehr als die Hälfte aller Wertquoten des Stockwerkeigentums (mehr als 50 Prozent oder 5000 Zehntausendstel) ausmachen.

Ein Beschluss, der Einstimmigkeit erfordert, unterliegt der Zustimmung aller (anwesenden, vertretenen oder abwesenden) Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter, der kein Stockwerkeigentümer ist, hat kein Stimmrecht. Er kann eine Stellungnahme abgeben.

Artikel 44: Beschlüsse, die der einfachen Mehrheit bedürfen

Sofern in vorliegendem Reglement oder im Gesetz nichts anderes vorgesehen ist, werden die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen gefasst.

Insbesondere die folgenden Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst:

- a) Entscheidung in allen Verwaltungsangelegenheiten, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Verwalters fallen, vorbehaltlich von Artikel 647b ZGB;
- b) Änderung der Wertquoten (Artikel 712e Abs. 2 ZGB), vorbehaltlich der Zustimmung aller direkt beteiligten Personen (Artikel 5);
- c) Ernennung des Verwalters, der Revisionsstelle, eines Ausschusses oder eines

- Delegierten (Artikel 712m Abs. 2 und 3 ZGB) sowie deren Abberufung (Artikel 712r Abs. 1 ZGB);
- d) Genehmigung der Buchführung im Sinne von Artikel 29 oben (Artikel 712m Abs. 4 ZGB);
 - e) Festlegung der Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sowie der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (Artikel 712m Abs. 5 ZGB);
 - f) Verwendung der Erneuerungsfonds für erforderliche oder zweckdienliche bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen (Artikel 31);
 - g) Anpassung, Änderung oder Aufhebung der Ausführungsbestimmungen (insbesondere der Hausordnung);
 - h) Entlastung des Verwalters;
 - i) Ermächtigung des Verwalters, Räumlichkeiten oder gemeinschaftliche Teile zu vermieten, die vermietet werden können;
 - j) Entscheidung über die einem Stockwerkeigentümer, der sich an die Versammlung der Stockwerkeigentümer wendet, aufzuerlegende Strafe (Artikel 54);
 - k) Ernennung eines Vorsitzenden der Versammlung der Stockwerkeigentümer, bei dem es sich nicht um den Verwalter handelt (Artikel 39);
 - l) Erlaubnis für einen Eigentümer, sich von einem Dritten bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer unterstützen zu lassen (Artikel 38);
 - m) Ratifizierung des Abschlusses von Versicherungspolice von gemeinsamem Interesse;
 - n) Bevollmächtigung des Verwalters, einen Prozess in seinem Zuständigkeitsbereich zu führen (Artikel 712t ZGB).

Artikel 45: Beschlüsse, die der absoluten Mehrheit bedürfen

Die Mehrheit aller Miteigentümer ist erforderlich für:

- a) Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (Artikel 647c ZGB);
- b) die Genehmigung, Klage gegen einen Miteigentümer mit Blick auf seinen Ausschluss zu führen (Artikel 649b Abs. 2 ZGB);
- c) die Forderung der Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Artikel 712i Abs. 2 ZGB);
- d) ästhetische Entscheidungen (Farbe der Fassaden, Fenster, Dacheindeckung).

Artikel 46: Beschlüsse, die der qualifizierten Mehrheit bedürfen

Die Mehrheit aller Miteigentümer, die zudem mehr als die Hälfte des Wertes der Anteile vertreten, ist erforderlich für:

- a) wichtigere Verwaltungshandlungen, welche die gemeinschaftlichen Teile oder das Stammgrundstück betreffen (Artikel 647b ZGB);
- b) zweckdienliche bauliche Massnahmen, zum Beispiel Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die zu einer Wertsteigerung der Sache oder einer Steigerung ihres Ertrags oder ihrer Gebrauchsfähigkeit führen (Artikel 647d ZGB);
- c) unangemessene bauliche Massnahmen gemäss den Bestimmungen von Artikel 647e Abs. 2 ZGB, sei es zur Verbesserung des Aussehens oder zur einfacheren Nutzung;
- d) Ergänzungen und Änderungen des vorliegenden Reglements (Artikel 712g Abs. 3 ZGB), mit Ausnahme derjenigen, die in Artikel 712g Abs. 2 ZGB vorgesehen sind;
- e) die Änderung des Aufteilungsschlüssels der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Artikel 28);
- f) die Einleitung eines Rechtsverfahrens im Namen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs des Verwalters gemäss Artikel 712t Abs.2 ZGB.

Änderungen, die einen Miteigentümer bei der Nutzung oder Nutzniessung der Sache entsprechend ihrer aktuellen Zweckbestimmung stören oder die Erträge gefährden, dürfen nicht ohne dessen Zustimmung vorgenommen werden.

Verursachen Änderungen für einen Miteigentümer Ausgaben, die ihm nicht auferlegt werden können, insbesondere weil sie unverhältnismässig zum Wert seines Anteils sind, können sie nur dann ohne dessen Zustimmung vorgenommen werden, wenn die anderen Miteigentümer seinen Teil der Kosten übernehmen, soweit dieser den Betrag übersteigt, der von ihm gefordert werden kann.

Artikel 47: Beschlüsse, die Einstimmigkeit bedürfen

Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer bedürfen der Einstimmigkeit, wenn das Gesetz oder dieses Reglement dies ausdrücklich vorsieht. Einstimmigkeit ist insbesondere für folgende Beschlüsse erforderlich:

- a) Veräusserungshandlungen im Hinblick auf das Stammgrundstück (Artikel 648 Abs. 2 ZGB);
- b) die Bildung fakultativer gemeinschaftlicher Teile (Artikel 712b Abs. 3 ZGB);
- c) die rechtliche Aufteilung oder Vereinigung einer Einheit;
- d) die Umwandlung eines gemeinschaftlichen Teils in ein Sonderrecht und umgekehrt;
- e) die Begründung eines Vorkaufsrechts oder eines Einspracherechts (Artikel 712c ZGB);
- f) die Annahme einer Aufhebungsvereinbarung des Stockwerkeigentums (Artikel 712f Abs. 2 ZGB) vorbehaltlich der Zustimmung der Personen, die dingliche Rechte an den Einheiten besitzen, die nicht ohne Probleme auf das Stammgrundstück übertragen werden können;
- g) die Änderung der Bestimmungen über das Miteigentum, die für die Zuständigkeit für die Durchführung von Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen gelten (Artikel 712g Abs. 2 ZGB);
- h) die Zuteilung von Kompetenzen an den Verwalter, die die in den Artikeln 712i Abs. 2, 712n, 712s und 712t ZGB übertragenen Kompetenzen überschreiten;
- i) die bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer mittels Zirkulationsbeschluss gefassten Beschlüsse;
- j) der Einbau von Mobilfunkantennen;
- k) der Einbau spezieller Aussenantennen;
- l) unangemessene bauliche Massnahmen gemäss den Bestimmungen von Artikel 647e Abs. 1 ZGB, sei es ausschliesslich zur Verschönerung der Sache, zur Verbesserung des Aussehens oder zur einfacheren Nutzung;
- m) die Verwendung der Mittel der Erneuerungsfonds aus anderen Gründen als für erforderliche oder zweckdienliche bauliche Massnahmen, die die gemeinschaftlichen Teile betreffen (Artikel 31);
- n) die Änderung der Zweckbestimmung einer Einheit, vorbehaltlich der Anwendung von Artikel 10;
- o) die Zuteilung, Änderung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts (Artikel 26).

B – Der Verwalter

Artikel 48: Ernennung und Abberufung

Der Verwalter wird mittels Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer ernannt (Artikel 44 Buchstabe c). Bei dem Verwalter kann es sich um einen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten, eine natürliche oder juristische Person, handeln.

Der Verwalter wird zunächst für eine Dauer von drei Jahren ernannt. Er kann von Jahr zu Jahr wiedergewählt werden.

Ist der Posten unbesetzt, kann jeder Stockwerkeigentümer die richterliche Ernennung eines Verwalters verlangen (Artikel 712q ZGB).

Der Verwalter kann unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abberufen werden (Artikel 712r Abs. 1 ZGB und Artikel 44 Buchstabe c).

Artikel 49: Zugewiesene Aufgaben

Der Verwalter stellt die Exekutivgewalt der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer dar.

Im Rahmen seiner Funktionen werden ihm insbesondere folgende Aufgaben zugewiesen:

- a) die Durchführung aller Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Artikel 712s Abs. 1 ZGB);
- b) das Ergreifen aller dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen an den gemeinschaftlichen Teilen der Immobilie (Artikel 712s Abs. 1 ZGB);
- c) die Überwachung des Zustandes der Gebäude, Installationen, allgemeinen Dienste (Energie, Heizung, Wasser usw.) und sonstigen Bauten des Stockwerkeigentums;
- d) die Anregung von Instandhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsmassnahmen bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- e) die Bezahlung der laufenden Rechnungen betreffend die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, insbesondere: die Zahlung der in den Gemeinkosten enthaltenen Steuern, der Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, des Gehalts des Hauswarts, der Wasser- und Stromabgaben für die gemeinschaftliche Nutzung, der Reparaturen an gemeinschaftlichen Teilen sowie der Instandhaltungsausgaben derselben;
- f) die Durchsetzung der Einhaltung dieses Reglements und des Gesetzes bei der Benutzung der gemeinschaftlichen oder privaten Teile des Stockwerkeigentums (Artikel 712s Abs. 3 ZGB);
- g) die Ahndung von Verstössen gegen das Gesetz oder dieses Reglement (siehe Artikel 54);
- h) im Rahmen des Budgets die Einstellung des Hauswarts oder anderer Hilfskräfte (Gärtner, Sicherheitspersonal usw.), die Ausarbeitung ihres Lastenheftes, die Festsetzung ihrer Vergütung, ihre Leitung und ihre Entlassung;
- i) die Vertretung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer gegenüber Dritten, Behörden oder den Stockwerkeigentümern selbst (Artikel 712t Abs. 1 ZGB);
- j) der Beschluss im Hinblick auf allfällige summarische Verfahren (Artikel 712t Abs. 2 ZGB), einschliesslich Auswahl eines Anwaltes;
- k) die Einberufung und der Vorsitz der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- l) die Buchführung und gegebenenfalls die erforderlichen Kontakte zur Revisionsstelle;
- m) die Vorlage eines Geschäftsberichts und der Buchführung (Bilanz, Betriebsrechnung und Budget) bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- n) der Vorschlag – bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer – zur Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, der Festsetzung der jährlichen Beiträge sowie der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds;
- o) die Vorlage bei der Versammlung von Entwürfen für durchzuführende bauliche Massnahmen sowie gegebenenfalls anzustrengende ordentliche Gerichtsverfahren;
- p) die Einziehung der Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten und der Einzahlungen in die Erneuerungsfonds, einschliesslich einer allfälligen Eintragung eines Pfandrechts (Artikel 712i ZGB) oder des Retentionsrechts (Art 712k ZGB);
- q) die umsichtige Verwaltung aller Mittel und Vermögenswerte, die er im Namen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hält, beispielsweise die getrennte Anlage seines eigenen Vermögens oder die Stellung sonstiger angemessener Sicherheiten (Erklärung der Nichtentschädigung, Bankgarantie, postmortale Vollmacht);
- r) der Abschluss von Versicherungs- oder Instandhaltungsverträgen für gemeinschaftliche Teile und von Mietverträgen für gemeinschaftliche Teile, die an Dritte oder Stockwerkeigentümer vermietet werden;
- s) die Aufbewahrung der vollständigen Dokumentation über das Stockwerkeigentum (Begründungsakt, verschiedene Verträge, Protokolle, Nachweise, Quittungen usw.);
- t) die Organisation seiner Vertretung im Falle der Abwesenheit, Ferien, Arbeitsunfähigkeit;
- u) die Information der Stockwerkeigentümer im Falle von Korrespondenz betreffend die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder auf Anfrage von jedem

- Stockwerkeigentümer;
- v) Auskünfte an Stockwerkeigentümer zu Fragen von gemeinschaftlichem Interesse und die unverzügliche Anzeige allfälliger Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen aufgrund baulicher Massnahmen und die Durchsetzung von Rechten zur Gewährleistung bei Mängeln;
 - w) die Entscheidung über die Inbetriebnahme und Abstellung der Heizung, wenn die automatische Steuerung ausser Betrieb oder nicht vorhanden ist. Er kann in diesem Fall die von den Stockwerkeigentümern zum Ausdruck gebrachten Ansichten berücksichtigen. Bei einem Ausfall kann er die erforderlichen Arbeiten in Auftrag geben.

Artikel 50: Zustellungen

An die Stockwerkeigentümer insgesamt oder an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz wirksam mitgeteilt werden.

C – Die Revisionsstelle

Artikel 51: Die Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird mittels Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer ernannt (Artikel 44 Buchstabe c).

Die Revisionsstelle prüft die ordnungsgemässe Buchführung durch den Verwalter. Sie berichtet über das Ergebnis bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer und erklärt, ob diese in Anwendung der regulatorischen und gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäss geführt wird.

Die Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer teil und steht für allfällige Fragen der Stockwerkeigentümer zur Verfügung.

Die Revisionsstelle kann unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abberufen werden (Artikel 44 Buchstabe c).

Verschiedenes

Artikel 52: Bestellung von dinglichen und persönlichen Rechten, Veräusserung und Vermietung von Anteilen

Jeder Stockwerkeigentümer kann seine Einheit jederzeit und aus freien Stücken veräussern, mit einem beschränkten dinglichen Recht (Pfandrecht, Dienstbarkeit) belasten oder vermieten (Artikel 646 Abs. 3 ZGB).

Der Stockwerkeigentümer, der seine Einheit veräussert, vermietet oder mit einem Nutzungs- oder Wohnrecht belastet, muss den Verwalter darüber per Einschreiben innerhalb von zehn Tagen nach Vertragsabschluss in Kenntnis setzen.

Der Zessionar haftet gesamtschuldnerisch mit dem Zedenten für die Zahlung der Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten der letzten drei Jahre sowie des laufenden Jahres. Der Zedent verpflichtet sich, diese Klausel in den Verkaufsvertrag aufzunehmen.

Der Stockwerkeigentümer, der seine Einheit vermietet oder sie mit einem Nutzungs- oder Wohnrecht belastet, bleibt gesamtschuldnerisch für die Handlung oder den Fehler seines Mieters, Untermieters, Nutzniessers oder Begünstigten des Wohnrechts haftbar. Er ist der

Schuldner der Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, als würde er selbst seine Räumlichkeiten belegen.

Im Falle der Übertragung eines Anteils verliert der Veräusserer jeglichen Anspruch seiner Wertquote an den Erneuerungsfonds; diese kommen dem Erwerber zugute.

Das vorliegende Reglement ist Erwerb von Anteilen sowie Nutzniessern und Begünstigten eines Wohnrechts gegenüber wirksam.

Die Miteigentümer haben kein Vorkaufsrecht gegenüber dritten Erwerb von einer Wohneinheit.

Jeder Miteigentümer hat die Möglichkeit, seinen Anteil mit Grundpfandrechten zu belasten.

Artikel 53: Ausschluss

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers kann vom Gericht entsprechend den Bedingungen des Artikel 649b ZGB ausgesprochen werden.

Zu denselben Bedingungen kann der Nutzniesser, der Inhaber eines Wohnrechts oder der Begünstigte eines im Grundbuch angemerkten Nutzungsrechts ausgeschlossen werden.

Der Antrag auf Ausschluss muss von einem Stockwerkeigentümer im Anschluss an die Beschlussfassung der Versammlung der Stockwerkeigentümer formuliert werden (Artikel 45).

Artikel 54: Sanktionen

Bei Verstoss gegen das Gesetz oder das vorliegende Verwaltungs- und Nutzungsreglement ist der Verwalter berechtigt, die folgenden Sanktionen zu verhängen:

- mündliche Verwarnung;
- schriftliche Abmahnung;
- Verbot der Nutzung bestimmter gemeinschaftlicher Teile über einen bestimmten Zeitraum.

Das Verbot der Nutzung bestimmter gemeinschaftlicher Teile kann nur schriftlich, in schwerwiegenden Fällen und nach einer schriftlichen Abmahnung ausgesprochen werden. Der durch eine solche Massnahme sanktionierte Stockwerkeigentümer kann sich an die Versammlung der Stockwerkeigentümer wenden, die über die zu verhängende Strafmassnahme entscheidet (Artikel 44 Buchstabe j).

Artikel 55: Besondere Bestimmungen im Hinblick auf die Einstellhalle und die Besucherparkplätze

Einstellhalle:

Es ist nicht gestattet, auf den Einstellplätzen Waren, Mobiliar und Materialien zu lagern, Reparatur- oder Wartungsarbeiten durchzuführen oder die Einstellhalle gewerblich oder industriell zu nutzen.

Besucherparkplatz:

Das Miteigentum umfasst auch 1 Aussenparkplatz für «Besucher».

Diese Plätze sind ausschliesslich für die Fahrzeuge von Besuchern reserviert, das heisst fremde Personen in den Stockwerkeigentumseinheiten, die sich für einen begrenzten

Zeitraum dort aufhalten müssen. Daher können sie nicht von den eigenen Fahrzeugen der Bewohner, Miteigentümer oder Mieter genutzt werden.

Artikel 56: Zustellungsdomizil

Die Stockwerkeigentümer, die Inhaber dinglicher und persönlicher Rechte sowie der Verwalter geben, sofern sie ihren Wohnsitz nicht in dem Kanton haben, als Zustellungsdomizil die Kanzlei des Bezirksgerichts am Ort des Grundstücks an.

Artikel 57: Verabschiedung und Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde durch einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer verabschiedet. Es tritt mit der Begründung des Stockwerkeigentums in Kraft und ist integraler Bestandteil des Begründungsakts vom 13. Februar 2014.

Artikel 58: Objektübersicht

Objektnummer	Bezeichnung	M2	‰	Wertquote
A1	4 ½ Zimmerwohnung und Keller	139.55	132.97	133
A2	4 ½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 1	145	138.17	138
A3	4 ½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 2	139.55	132.97	133
A4	4 ½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 3	140.40	133.78	134
A5	4 ½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 4	139.55	132.97	133
A6	4 ½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 5	140.40	133.78	134
A7	6½ Zimmerwohnung und Keller und Einstellhallenplatz Nr. 6	205.0	195.34	195
TOTAL		1049.45	1000	1000



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfung: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.: 8001

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Lineal

Die Verwendung eines einfachen Lineals ist gestattet.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG und USG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Überprüfen Sie die Vollständigkeit der Prüfungsseiten
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Es dürfen ausschliesslich herkömmliche Kugelschreiber/Tintenroller verwendet werden. Bleistift oder ausradierbare Kugelschreiber sind nicht erlaubt.
4. Auf den Schlusseiten jeder Prüfung finden Sie Zusatzblätter. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **300 Minuten**
8. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Ausgangslage

Mieterspiegel Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern per 1.12.2023

Mietvertrag

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Mietvertragswesen	51
B	Hauswartung	30
C	Jahresendgespräch mit Eigentümer	72
D	Mieterwechsel	35
E	Inkasso/Budget/Reporting	50
F	Nebenkosten	32
G	Mahnwesen	30
Total		300

Prüfungsteil A: Mietvertragswesen

Punkte 51

Aufgabe A1: Gewerbemietvertrag

Im Rahmen Ihrer Kontrollaufgaben kontrollieren Sie den erstellten Mietvertrag und die allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Mieter «Kebab-Take-A-way», welcher in der Liegenschaft Bellevuestrasse 21 in Luzern eingemietet ist.

Formale Antwortstruktur:

Beurteilen Sie für jeden der grün markierten Punkte (1 bis 10), ob die Ausführungen korrekt und komplett sind. Falls etwas fehlt oder nicht korrekt erwähnt wurde, schreiben Sie bitte die korrekte Formulierung hin. Falls notwendig erwähnen Sie den korrekten Gesetzesartikel. Pro Vertragspunkt sind allenfalls mehrere Elemente zu korrigieren/ergänzen.

16

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 1:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 2:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 3:

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

.....
.....

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 4:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 5:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 6:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 7:

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

--	--

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 8:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 9:

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

Korrekturen / Ergänzungen zu Punkt 10:

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

--	--

Aufgabe A2: Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

16

Formulieren Sie auf Grundlage der «Allgemeinen Bestimmungen zum Geschäftsmietvertrag» (vgl. unten) 4 zusätzliche Artikel, die **für den Mietvertrag** eines **Take-Aways relevant** sind und die für einen zukünftigen Mieter mit der gleichen Art von Tätigkeit sowohl aus technischer als auch aus administrativer Sicht verwendet werden könnten. Die Artikel müssen sich somit spezifisch auf das Gastgewerbe beziehen.

Formale Antwortstruktur:

Jeder Artikel muss einen korrekten und relevanten Titel haben. Jeder Artikel muss inhaltlich für den Mieter klar, verständlich und in 3 bis 4 Sätzen formuliert sein.

**Allgemeine Bestimmungen
zum Geschäftsmietvertrag
12.02.2021**

Referenz-Nummer	1.0001
Mieter	Rapidos GmbH
Liegenschaft	Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern
Objekt	Laden im Erdgeschoss

1. Indexierung

Der Mietvertrag wird indexiert abgeschlossen.

Der Mietvertrag ist an den Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Die Erhöhung des Index wird zu 100 % einmal jährlich auf Basis des auf der ersten Seite des Mietvertrags angegebenen Indexpunkte mit einer Frist von 30 Tagen zum Monatsende weitergegeben. Die erste Mietzinsanpassung aufgrund des Indexanstiegs kann frühestens per 1. Januar 2023 erfolgen.

2. Zustand der Räumlichkeiten bei der Übergabe

Die Räumlichkeiten werden wie folgt übergeben:

- Estrich im Rohbau
- Wände und Decken im Rohbau
- Die Räumlichkeiten sind beheizt
- Verglaste Eingangstüre
- Elektroverteilung im Rohbau (ohne Stromverteilung, ohne Steckdosen, ohne Schalter, ohne Lampen)
- WC-Anlage ausgebaut
- Nicht abgeteilter Verkaufsraum

Sämtliche weiteren Ausbauten müssen vom Mieter selbst übernommen werden.

Zusätzliche Bestimmungen

Alle übrigen Bestimmungen des vorgenannten Mietvertrages und der dazugehörigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bleiben hiervon ausgenommen und behalten ihre Gültigkeit.

In zweifacher Ausführung erstellt am: 12. Februar 2021

Vermieterin, vertreten durch:

Der Mieter

Sprecher & Linsi AG

Rapidos GmbH

3. *Titel:*

Text:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. *Titel:*

Text:.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

.....
.....
.....
6. *Titel:*
Text:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Aufgabe A3: Ladestationen für Elektroautos	11	
<p>Der Eigentümer möchte in allen Tiefgaragen seiner Gebäude Ladestationen für Elektrofahrzeuge (sogenannte Wallbox) installieren. Machen Sie einen Vorschlag anhand einer Liegenschaft in Neuenburg mit einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen.</p> <p>Der Eigentümer ist bereit, die Installationen zu finanzieren, möchte aber, dass die Mieter, welche die Ladestationen nutzen werden, die Kosten für den Verbrauch tragen und sich finanziell an den wertvermehrenden Investitionen beteiligen, die sich durch diese Installationen ergeben.</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u></p> <p>Verfassen Sie für den Eigentümer einen erläuternden Bericht über die Umsetzung dieses Projekts und erwähnen Sie dabei die mietrechtlich relevanten Gegebenheiten. Ihr Bericht hat die folgenden Punkte zu enthalten:</p> <p>a) <u>Anzahl Wallboxen</u> Bestimmen Sie die Anzahl der Wallboxen, welche Sie installieren und erklären Sie, wo diese installiert werden. Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie stichwortartig je 1 Vor- und Nachteil Ihrer Lösung.</p> <p>b) <u>Berechnung Mietzins</u> Die Installation der Basisinfrastruktur (elektrische Verbindung von der Hauptleitung bis zu den Parkplätzen) kostet CHF 13'470.00. Die Kosten für die Installation der Wallbox betragen CHF 2'450.00 pro Gerät. Ein Indoor-Parkplatz wird für CHF 130.00 pro Monat vermietet. Berechnen Sie den finalen Mietzins für einen Parkplatz in der Annahme, dass für sämtliche 30 Plätze eine Wallbox installiert wird. Führen Sie die Berechnung auf zwei Stellen nach dem Komma durch. Der neue Mietzins für einen Indoor-Parkplatz ist kaufmännisch auf einen Franken zu runden.</p> <p>c) <u>Beurteilung</u> Nehmen Sie eine Beurteilung in 1-2 Sätzen vor, ob der neue Mietzins für einen Indoor-Parkplatz wettbewerbsfähig ist, wenn man weiss, dass in Neuenburg ein Indoor-Parkplatz ohne Wallbox im Mittel CHF 130.00 kostet.</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">7</p> <p style="text-align: center;">1</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A4: Fragen einer Mietinteressentin beantworten

8

Sie haben die folgende E-Mail von Frau Junod erhalten, die die leerstehende 4-Zimmer-Wohnung an der Bellevuestrasse 21 in Luzern mieten möchte.

Formale Antwortstruktur:

Sie müssen die Anfragen von Frau Junod beantworten.

Die Antworten müssen sprachlich einwandfrei, fachlich korrekt sowie praxistauglich sein. Satzstellung, Stil und Rechtschreibung werden ebenfalls bewertet.

Von: maria.junod@bluewin.ch

Datum: Samstag, 10. Februar 2024 18:00

An: info@sli.ch

Betreff: Mietvertrag – 4-Zimmerwohnung / 2. Stock – Bellevuestr. 21 - Luzern

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich danke Ihnen für die Zusendung des Mietvertrags. Bei der Lektüre des Vertrages sind einige für mich wichtige Fragen aufgekommen:

1. Meine Partnerin mit Schweizer Staatsbürgerschaft, Isabelle Flower, wird nach ihrer Rückkehr von einem Sprachaufenthalt in Irland im kommenden September bei mir einziehen. Wir haben vor zu heiraten. Sie möchte möglichst nicht im Mietvertrag erscheinen (ihr Ex-Mann belästigt sie). Muss sie zwingend im Mietvertrag erwähnt werden?
2. Die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser erscheinen mir relativ hoch. Sind Sie sicher, dass diese Kosten korrekt berechnet wurden?
3. Ich möchte ein Frettchen kaufen, welches meinen beiden Kaninchen Gesellschaft leisten soll. Ist das erlaubt?

Ich freue mich auf Ihre Antwort und verbleibe mit freundlichen Grüssen

Maria Junod

Prüfungsteil B: Hauswartung

30 Punkte

Sie befassen sich nun mit der Reorganisation der Hauswartung in einem der Gebäude der Sprecher & Linsi AG, das sich in der Rue du Soleil 66 in 2017 Boudry (NE) befindet.

In diesem Gebäude ist einer der Mieter, Herr Antoine Montandon (55 Jahre alt), für die Hauswartung zuständig. Sein Mietvertrag sieht eine Mietzinsreduktion von CHF 800.00 pro Monat für die Ausführung seiner Hauswartsarbeit vor, was einem Beschäftigungsgrad von 15% entspricht. Es handelt sich um einen Pauschalabzug, der nicht weiter spezifiziert wird.

Seinem Mietvertrag wurde ein Anhang beigelegt, der besagt, dass er mit der Hauswartung betraut ist und dass die Beendigung seiner Arbeit als Hauswart nicht zur Kündigung des Mietvertrags führt, dass er jedoch, wenn er seinen Mietvertrag kündigt, nicht mehr für die Hauswartung im Gebäude zuständig sein kann.

Ein Pflichtenheft für die Hauswarttätigkeit wird dem Anhang beigelegt und ist integrierender Bestandteil des Vertrags.

Sie beschliessen, eine professionelle Firma zu beauftragen, die die Hauswarttätigkeit für das Gebäude übernimmt.

Aufgabe B1: Beendigung der Hauswartung	20	
<p>Sie haben Herrn Montandon mitgeteilt, dass Sie eine professionelle Firma mit der Hauswartung für das Gebäude beauftragen werden.</p>		
<p>Herr Montandon ist nicht sehr erfreut. Die Mietminderung verbesserte seinen Lebensstandard. Er beschliesst jedoch, sich Ihrem Beschluss nicht zu widersetzen.</p>		
<p>a) Rechtsgrundlage Was ist zu bedenken betreffend der Beendigung der Geschäftstätigkeit von Herrn Montandon und was muss aus rechtlicher Sicht unternommen werden, damit das Mietverhältnis korrekt weitergeführt werden kann?</p>	6	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Sie müssen die aktuelle Situation korrekt beschreiben und die einzelnen Teilschritte erläutern, welche unternommen werden müssen.</p>		
<p>b) Problemlage und Konsequenzen Herr Montandon teilt Ihnen mit, dass er sich arbeitslos gemeldet hat, um einen Teil seines verlorenen Verdienstes zurückzubekommen. Was wird geschehen und welche Folgen wird dies für die Verwaltung und Herrn Montandon haben?</p>	10	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Beschreiben Sie detailliert mindestens 5 Problemlagen. Beschreiben Sie zudem die möglichen Konsequenzen der entsprechenden Problemlage.</p>		
<p>c) Sie beauftragen nun eine professionelle Hauswartfirma mit der Instandhaltung des Gebäudes.</p>	4	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie je 2 Vor- und Nachteile im Vergleich zu einem privaten Hauswart, der vor Ort wohnt.</p>		

a) Rechtsgrundlage.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Detaillierte Beschreibung von 5 Problemlagen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

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

Mögliche Konsequenzen aufgrund der jeweiligen Problemlage:

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

c) Vorteil 1:

.....

Vorteil 2:

.....

Nachteil 1:

.....

Nachteil 2:

.....

--	--

Aufgabe B2: Mietvertrag und Hauswartung	10	
<p>Der Neffe von Herrn Montandon, ein Jurastudent, hat Sie kontaktiert. Er hat den Mietvertrag seines Onkels und die Klausel über die Hauswartung des Gebäudes gelesen und behauptet, dass der Mietvertrag ungültig sei, da er als Koppelungsgeschäft «Wohnungsvertrag in Verbindung mit Hauswarttätigkeit» zu betrachten sei.</p> <p>a) Hat der Neffe Recht? <u>Formale Antwortstruktur:</u> Antworten Sie mit ja oder nein.</p> <p>b) Erläutern Sie den Begriff «Koppelungsgeschäft» <u>Formale Antwortstruktur:</u> Erklären Sie den Begriff «Koppelungsgeschäft in 2 - 3 Sätzen.</p> <p>c) Aus welchem Grund trifft das sog. «Koppelungsgeschäft» im Zusammenhang mit dem Mietvertrag von Herrn Montandon zu oder nicht zu. (vgl. hierzu Ihre Antwort unter a). <u>Formale Antwortstruktur:</u> Begründen Sie Ihre Antwort fundiert und differenziert in 2 - 3 Sätzen.</p> <p>d) Nennen Sie ein Beispiel für ein Koppelungsgeschäft für einen gewerblichen Mietvertrag, das als solches rechtlich nicht zulässig ist. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Beschreiben Sie Ihr Beispiel in 1 - 2 Sätzen.</p> <p>e) Wenn der Begriff des Koppelungsgeschäft zur Nichtigkeit des besagten Geschäfts führt, welcher Vertrag ist dann nichtig? <u>Formale Antwortstruktur:</u> Kreuzen Sie den richtigen Vertrag an.</p>	1 5 2 1 1	
<p>a) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) Erläuterung Begriff Koppelungsgeschäft:</p> <p>.....</p>		

c) Begründung für die Anwendung oder Nichtanwendung

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) Beispiel für ein Koppelungsgeschäft

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

e) Der Anhang zum Mietvertrag Der Mietvertrag Beide Verträge

--	--

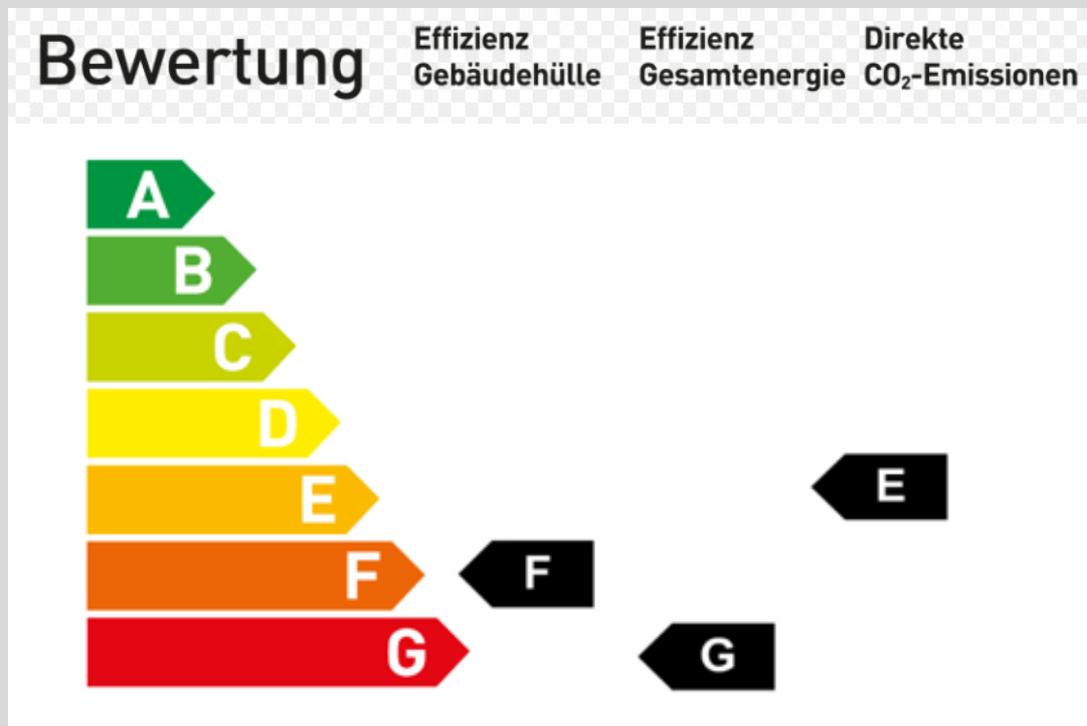
Prüfungsteil C: Jahresendgespräch mit Eigentümer **72 Punkte**

Die Erbengemeinschaft «Schenker» ist mit Ihren Dienstleistungen nicht zufrieden. Sie befassen sich nun mit den Fragen Ihrer Kunden, sodass Sie die Fragen am Jahresendgespräche zur Zufriedenheit beantworten und vor allem Lösungen anbieten können.

Aufgabe C1: Gesamtrenovation einer Liegenschaft

Das Gebäude in der Via Dei Lilla in Chiasso ist sehr alt und wurde nicht regelmässig instandgehalten. Es ist ein Gebäude in der traditionellen Bauweise der damaligen Zeit, mit einem Satteldach aus Ziegel und vollständig ausgebautem Dachstock.

Sie haben für das Gebäude einen GEAK erstellen lassen und das Ergebnis lautet wie folgt:



Die Vertreter der Erbengemeinschaft bitten Sie, ihnen die Bedeutung dieser Tabelle zu erklären und ihnen Vorschläge zu unterbreiten, welche eine Verbesserung der einzelnen Positionen zur Folge hat.

- a) Was bedeuten die drei Begriffe "Effizienz Gebäudehülle", "Effizienz Gesamtenergie", "Direkte CO₂-Emissionen"

Formale Antwortstruktur:

Erklären Sie detailliert die drei Begriffe "Effizienz Gebäudehülle", "Effizienz Gesamtenergie", "Direkte CO₂-Emissionen" und erläutern Sie für jeden Begriff die entsprechende Beurteilung (F, G, E).

- b) Welche verschiedenen Energiesparmassnahmen können im Gebäude durchgeführt werden?

Formale Antwortstruktur:

Geben Sie in Stichworten 10 verschiedenen Arten von Energiesparmassnahmen an.

31
12
5

<p>c) Da das Gebäude auch in Bezug auf die Innenausstattung veraltet ist, planen Sie, es von Grund auf zu renovieren. Die derzeitigen Mieter können während der Bauphase nicht in den Wohnungen wohnen. Wie wollen Sie mit dieser Tatsache umgehen? Es gibt mehrere Möglichkeiten.</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Wählen Sie Ihre bevorzugte Variante aus und erläutern Sie praxisbezogen mindestens 7 einzelne Umsetzungs-Schritte. Führen Sie zudem mindestens 7 mögliche Konsequenzen (positive wie negative) auf, welche Ihre Entscheidung haben könnte.</p>	14	
<p>a) GEAK</p> <p><u>Bedeutung «Effizienz Gebäudehülle»:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Bewertung F:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Bedeutung «Effizienz Gesamtenergie»:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Bewertung G:

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

Bedeutung «Direkte CO₂-Emissionen»:

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

Bewertung E:

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

--	--

c) Umgang mit Mietern während der Bauphase

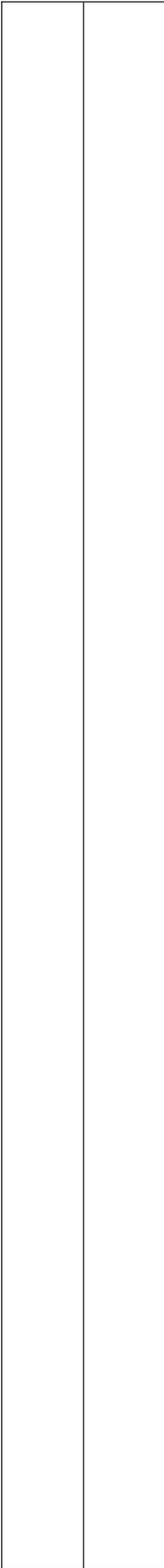
Variante:

Umsetzungsschritte:

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

Mögliche Konsequenzen:

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



.....

.....

.....

.....

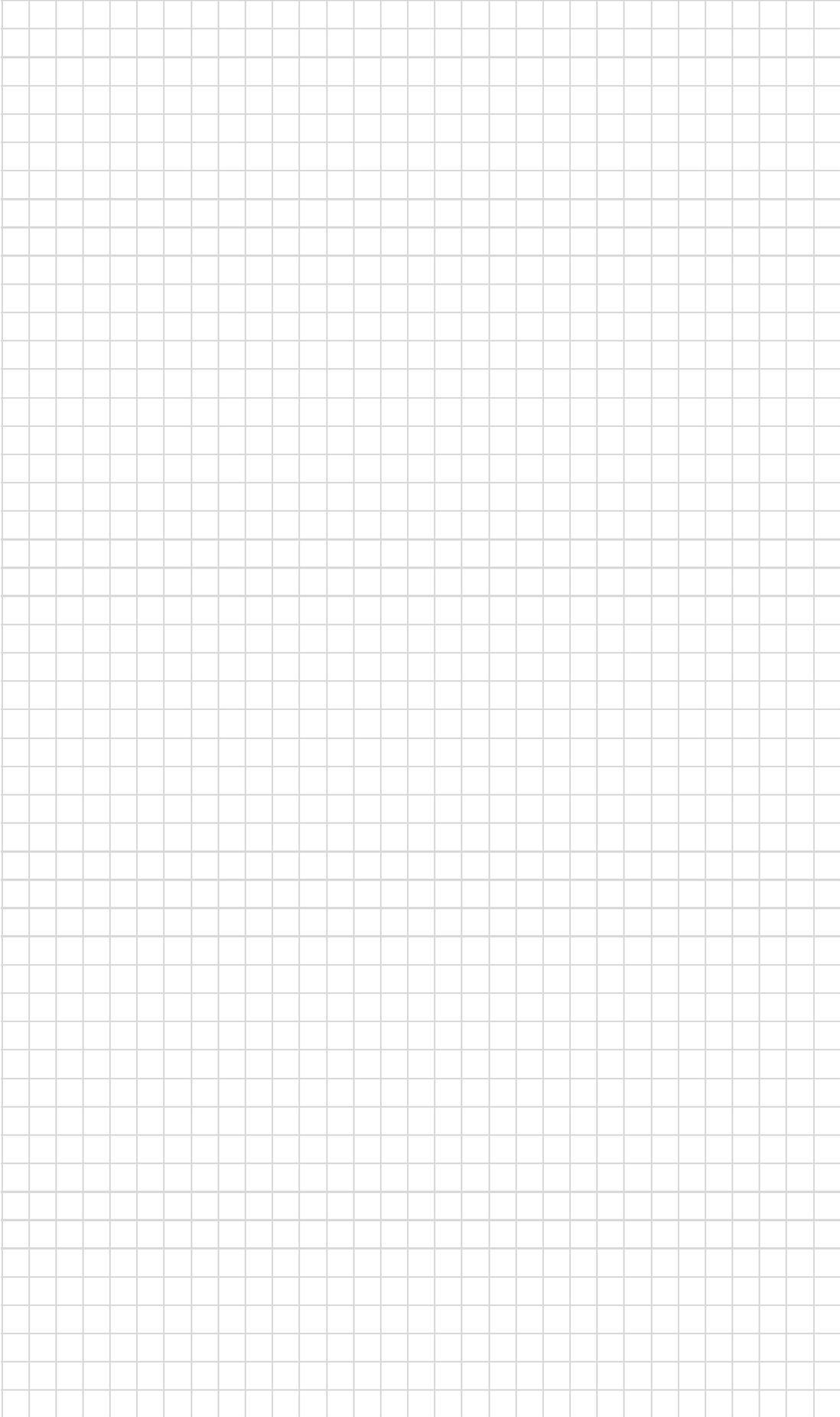
.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C2: Mietzinsanpassung	18	
<p>Die Vertreter der Erbgemeinschaft Schenker wollen die Rendite ihrer Liegenschaft an der Bellevuestrasse 21 in Luzern verbessern. Den Eigentümern ist aufgefallen, dass diverse Objekte zurzeit unter den Marktmieten vermietet werden.</p> <p>Die Berechnungen werden am 14. Februar 2024 durchgeführt. Per 31.1.2024 gilt: Referenzzinssatz: 1.75 % / Landesindex der Konsumentenpreise: 108.4 Pkt. (Basis 2020) / 109.3 Pkt. (Basis 2015) / 110.9 Pkt. (Basis 2010) / 180.5 Pkt. (Basis 1982) Kostensteigerungsfaktor = 0.25 % pro Jahr</p> <p>a) Berechnen Sie die Mietzinsanpassungen für die Mieten, welche unter den Marktmieten liegen.</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaillierte Berechnung für jedes relevante Objekt in % und CHF auf zwei Kommastellen genau. - Tragen Sie das Ergebnis kaufmännisch gerundet auf 1 Franken in die Tabelle auf Seite 29 ein. (Falsche Werte geben einen Minuspunkt) <p>b) Die Mieterinnen Barrault (Objekt 1.0401) haben sich bei Ihnen gemeldet und verlangen eine Mietzinsanpassung.</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaillierte Berechnung einer allfälligen Erhöhung oder Senkung jeder Position in % und CHF auf zwei Kommastellen genau - Tragen Sie das Ergebnis kaufmännisch gerundet auf 1 Franken in die Tabelle auf Seite 29 ein. (Falsche Werte geben einen Minuspunkt) <p>c) Welches Vorgehen empfehlen Sie dem Eigentümer betreffend möglicher Mietzinsanpassungen aufgrund der Ergebnisse aus den Aufgaben a) und b)?</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u></p> <p>Begründen Sie Ihre empfohlene Lösung ausführlich.</p>	<p>10</p> <p>4</p> <p>4</p>	
<p>a) Berechnungen Mietzinsanpassungen</p> <div style="border: 1px solid black; height: 350px; width: 100%;"></div>		



--	--

b) Berechnungen Mietzinsanpassungen Wohnung Barrault

A large grid of graph paper for calculations, consisting of 20 columns and 30 rows of small squares.

--	--

Nr. Objekt	Objektart	Mieter	Markt- mietzins	Nettomiete	Neue Nettomiete
1.0001	Take Away	Rapidos GmbH	2'300.00	2'300.00	
1.0002	Metzgerei	Sandoz AG	3'750.00	1'514.00	
1.0101	4-Zimmer-Wohnung	Sauthier Doris et Loris	1'800.00	1'950.00	
1.0102	3-Zimmer-Wohnung	Esmoris Claude	1'550.00	1'343.00	
1.0201	4-Zimmer-Wohnung	*** Leerstand ***	1'820.00	1'750.00	
1.0202	3-Zimmer-Wohnung	Porchet Livia	1'570.00	1'640.00	
1.0301	4-Zimmer-Wohnung	Bontempelli Catarina et Sven	1'840.00	1'750.00	
1.0302	3-Zimmer-Wohnung	Durante Da Silva Edouardo	1'590.00	1'600.00	
1.0401	4-Zimmer-Wohnung	Barrault Virginie et Katia	1'860.00	1'865.00	
1.0402	3-Zimmer-Wohnung	Meier Tamaras et Jonas	1'610.00	1'620.00	
1.9901	Antenne	Frisscom AG	1'000.00	800.00	
21.0001	Garage	Meier Tamaras et Jonas	130.00	130.00	
21.0002	Garage	Barrault Virginie et Katia	130.00	120.00	
21.0003	Garage	Barrault Virginie et Katia	130.00	120.00	
21.0004	Garage	Rapidos GmbH	130.00	130.00	
21.0005	Garage	Porchet Livia	130.00	130.00	
22.0011	Abstellplatz	Sauthier Doris et Loris	60.00	60.00	
22.0012	Abstellplatz	Esmoris Claude	60.00	50.00	
22.0013	Abstellplatz	Bontempelli Catarina et Sven	60.00	50.00	
22.0014	Abstellplatz	Fassnacht Oliver	60.00	50.00	
22.0015	Abstellplatz	Sandoz AG	60.00	40.00	
22.0016	Abstellplatz	Freuler Monica	60.00	50.00	

c) Vorschlag Strategie

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C3: Grosser Wasserschaden in einer Liegenschaft

3

In einem der Gebäude der Erbgemeinschaft Schenker kam es im vergangenen Jahr zu einem sehr grossen Wasserschaden. Im fünften Stock des Gebäudes leckte eine Kaltwasserleitung.

Während die Wohnung im fünften Stock nur leicht beschädigt wurde, floss das Wasser unbemerkt in die Wohnungen der drei darunter liegenden Stockwerke und verursachte erhebliche Schäden an Wänden, Decken und Böden.

Während mehr als acht Wochen waren die Wohnungen unbewohnbar. Die Mieter mussten während dieser Zeit umgesiedelt werden. Dem Vermieter entgingen fast CHF 14'000.00 an Mieteinnahmen. Dabei handelt es sich um die Mietminderungen, welche er den Mietern gewähren musste. Er möchte, dass er in Zukunft keine solchen Verluste mehr hinnehmen muss, falls erneut ein ähnlicher Fall in einem seiner Gebäude eintreten sollte.

Welchen Rat werden Sie ihm geben, um solche Probleme zu verhindern?

Formale Antwortstruktur:

Führen Sie Ihren differenzierten Ratschlag an den Eigentümer in 3 bis 4 Sätzen aus.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe C5: Untervermietung (Kurzzeitvermietungen auf Online-Plattformen zu touristischen Zwecken «Airbnb»)</p>	8	
<p>Die Vertreter der Erbgemeinschaft Schenker haben Ihnen eine Nachricht geschickt, in der sie Ihnen mitteilen, dass sie gerne über die Untervermietung resp. die Kurzzeitvermietungen auf Online-Plattformen zu touristischen Zwecken «Airbnb» informiert werden möchten.</p>		
<p>Sie besitzen Immobilien in sehr touristischen Städten des Landes und möchten Ihre Meinung zu diesem Thema hören.</p>		
<p>Zu diesem Zweck haben sie eine Liste mit Fragen zusammengestellt.</p>		
<p>a) Welche formalen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Mieter seine Wohnung über eine Plattform für Kurzzeitvermietungen «Airbnb» untervermieten kann?</p>	1	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie in Stichworten mindestens 2 Voraussetzungen.</p>		
<p>b) Die Miete für eine 3.5-Zimmer-Wohnung beträgt CHF 1'650.00 + CHF 180.00 Nebenkosten. Über eine Plattform wie «Airbnb» wird eines der Zimmer für CHF 130.00 pro Nacht vermietet. Geben Sie eine Stellungnahme ab, ob dieser Preis für eine Kurzzeitvermietung gerechtfertigt ist.</p>	2	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Geben Sie in 3 bis 4 Sätzen eine fundierte Stellungnahme ab.</p>		
<p>c) Unter welchen Bedingungen kann man einen Mietvertrag kündigen, wenn man herausfindet, dass ein Mieter ein Zimmer in seiner Wohnung über «Airbnb» untervermietet und man damit nicht einverstanden ist?</p>	1	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie 2 kumulative Bedingungen, die gegeben sein müssen.</p>		
<p>d) Ist das sogenannte «Airbnb-System» Ihrer Meinung nach für Mietwohnungen geeignet?</p>	4	
<p><u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie 2 Argumente dafür und 2 Argumente dagegen. Argumentieren Sie in vollständigen Sätzen.</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

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

--	--

Aufgabe D2: Ausweisung

Der Eigentümer möchte von Ihnen wissen, was Sie unternehmen würden, falls die Kündigung ihre Rechtswirksamkeit erlangt, die Mieter jedoch an dem von Ihnen angesetzten Abnahmetermin nicht anwesend sind und die Türe nicht öffnen.

- a) Wie wäre dann das weitere Vorgehen?

Formale Antwortstruktur:

Nennen Sie das weitere Vorgehen in einem Satz.

- b) Nennen Sie für das ordentliche und summarische Verfahren folgende Antworten.

Formale Antwortstruktur:

- Nennen Sie die dazugehörige Instanz
- Nennen Sie die jeweilige Voraussetzung
- Nennen Sie je ein Beispiel

- c) Ihr Chef möchte, dass Sie die Wohnung betreten und sich ein Bild von der Situation machen. Danach sollen Sie die Wohnung räumen lassen.

Formale Antwortstruktur:

Nehmen Sie in 2 - 3 Sätzen Stellung zu diesem Auftrag.

10

1

8

1

- a)
-
- b) Verfahren A:
- Instanz:
- Voraussetzung:
-
-
- Beispiel:

--	--

.....

.....

Verfahren B:.....

Instanz:

Voraussetzung:

.....

.....

Beispiel:

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D3: Abnahme / Schlussabrechnung	10	
Anfang Mai 2024 werden Ihnen ohne weitere Kommentare die Schlüssel der Wohnung Meier (Nr. 1.0402) zugeschickt. Sie führen deshalb eine Wohnungsabnahme in Abwesenheit des Ehepaars Meier durch. Dabei stellen Sie fest, dass die Möbel weg sind, jedoch insbesondere im Wohnzimmer starke Schäden bestehen. Ausserdem wurde keine Reinigung vorgenommen.		
Im Protokoll halten Sie folgende Positionen zu Lasten der Mieterschaft fest:		
<ul style="list-style-type: none"> - Kompletter Neuanstrich Wände/Decken Wohnzimmer (letztmaliger Anstrich Anfang Februar 2019) - Ersatz des Klebe-Parketts («Klötzli»-Parkett) im Wohnzimmer aufgrund grossflächiger Wasserschäden (letzter Ersatz Anfang März 2007) - Ersatz des Glaskeramik-Kochfelds aufgrund zersplitterten Glases (letzter Ersatz Anfang Juni 2021) - Schlussreinigung 		
a) Zurück im Büro setzen Sie die erforderlichen Massnahmen um. Aus rechtlicher Sicht müssen Sie in dieser Angelegenheit schnell handeln.	4	
<u>Formale Antwortstruktur:</u> Erläutern Sie in 2 - 3 Sätzen: <ul style="list-style-type: none"> - Worum es geht - Welche Frist eingehalten werden muss - Welche Konsequenzen es hat, wenn Sie diese Frist versäumen - Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel 		
b) Füllen Sie nachstehende Tabelle aus, und geben Sie die jeweilige Lebensdauer und den von den Mietern zu tragenden Prozentsatz für die im Übergabeprotokoll festgestellten Positionen an.	6	
<u>Formale Antwortstruktur:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Füllen Sie die Tabelle aus - Runden Sie die Prozentwerte auf ganze Zahlen 		
a)		

b) Tabelle Lebensdauer / Anteil Mieter

Position	Lebensdauer	Anteil Mieter in %

--	--

Prüfungsteil E: Inkasso/Budget/Reporting **50 Punkte**

Aufgabe E1: Inkasso - Mehrwertsteuer	10	
Per 1.1.2024 ändert der Mehrwertsteuer-(Normal)Satz auf 8.1%. Die Eigentümerin möchte wissen, welche Auswirkung dies auf die Liegenschaft Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern hat. Die Liegenschaft ist nicht optiert.		
a) Welche Massnahmen sind buchhalterisch sinnvoll, um sicherzustellen, dass per Januar 2024 das Inkasso der Mietzinse korrekt erfolgt. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie in ganzen Sätzen 2 mögliche Massnahmen. 	2	
b) Wie hoch ist der monatliche Bruttomietzins (IST-Miete) der Liegenschaft Bellevuestrasse 21, Luzern per 1.1.2024 <u>Formale Antwortstruktur:</u> Geben Sie den Betrag auf 2 Kommastellen genau aus. 	1	
c) In welchem „grundsätzlichen“ Fall müssen Mieter der Liegenschaft Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern auf ihre Mietzinse Mehrwertsteuer bezahlen? (Die Liegenschaft ist nicht optiert). <u>Formale Antwortstruktur:</u> Erläutern Sie den Grund in 1 bis 2 Sätzen. 	1	

- d) Sie haben dem Mieter des Objektes 1.0001 versprochen, dass Sie dafür sorgen werden, dass er per 1. Februar 2024 einen zusätzlichen Abstellplatz in der Liegenschaft Bellevuestrasse 21, Luzern zu einem Nettomietzins von CHF 50.00 mieten kann.

Formale Antwortstruktur:

Erklären Sie in 1 bis 2 Sätzen, welchen Einfluss dies betragsmässig auf die Bruttomiete (IST-Miete) per 1.2.2024 hat.

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

1

- e) Der Mieter Barrault hat am 10. Januar 2024 seine Mietverträge für die Objekte 1.0401, 21.0002 sowie 21.0003 ausserterminlich per 31. März 2024 gekündigt. Die Wohnung und eine Garage konnten per 1. April 2024 vermietet werden. Für die zweite Garage konnte bis jetzt kein neuer Mieter gefunden werden. Welchen Einfluss hat dies aus heutiger Sicht auf das Mietzinsinkasso per 1.4.2024?

Formale Antwortstruktur:

Erklären Sie den finanziellen Einfluss auf das Mietzinsinkasso per 1.4.2024 in 1 bis 2 Sätzen.

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

1

- f) Die Eigentümerin erwähnt, dass sie die Liegenschaft Bellevuestrasse 21, Luzern allenfalls per 1. Januar 2025 der Mehrwertsteuer unterstellen möchte. Ist dies prinzipiell möglich?

Formale Antwortstruktur:

Beantworten Sie die Frage mit ja oder nein und begründen Sie ihre Antwort in 1 bis 2 Sätzen.

ja nein

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

1

g) Nennen Sie zwei Berechnungsgrundlagen um die Steuerquote der Liegenschaft Bellevuestrasse 21, Luzern zu ermitteln, wenn diese per 1.1.2025 der Mehrwertsteuer unterstellt wird und geben Sie den jeweiligen Wert an. (Parkplätze müssen Sie nicht in Ihre Überlegungen miteinbeziehen.)

Berechnungsgrundlage 1:

Steuerquote:

Berechnungsgrundlage 2:

Steuerquote:

3	
---	--

Aufgabe E2: Reporting offene Debitorensaldi

Die Eigentümerin möchte von Ihnen eine Übersicht mit den aktuell offenen Debitorensaldi.

Formale Antwortstruktur:

Füllen Sie untenstehende Liste aus gemäss Hinweisen aus der Ausgangslage.

3	
---	--

Reporting Offene Debitorensaldi

Stichtag: 13.2.2024

Nr. Objekt	Objektart	Betrag	Ausstand seit	Saldo

--	--

<p>Aufgabe E3: Budget für Budgetgespräch</p> <p>Sie aktualisieren das Budget für das Geschäftsjahr 2024. Dieses dient als Grundlage für das Budgetgespräch, welches Sie mit der Eigentümerschaft führen werden. Die unten aufgeführten Zusatzinformationen müssen Sie im Budget berücksichtigen.</p> <p><u>Formale Antwortstruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfassen Sie die Budgetzahlen 2024 in nachfolgender Tabelle - Begründen Sie die Budgetzahlen - Runden Sie die Beträge auf ganze Franken. - Es müssen nur die grauen Felder ausgefüllt werden. 	<p>30</p>	
<p>Zusatzinformationen, welche im Budget berücksichtigt werden müssen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Leerstände werden zu den bisherigen Mietzinsen berücksichtigt. 2) Die Wohnung 1.0201 wurde per 30.11.2023 gekündigt und konnte per 01.05.2024 wiedervermietet werden. 3) Zur Vermietung der leer werdenden Wohnung sind die üblichen Medien zu verwenden. 4) Die Anpassungen der Mietzinse welches Sie im Jahresgespräch mit dem Kunden besprochen haben wurden noch nicht genehmigt. Sie berücksichtigen deshalb im Budget eine pauschale Erhöhung der Nettomieten von 5,79 % für die Wohnobjekte, Gewerbeobjekte und für die Antennenanlage. 5) Die Wohnung Meier (Nr. 1.0402) ist nach deren Auszug in schlechtem Zustand. Die Küche und das Bad (mittlerer Standard) müssen komplett saniert werden. 6) Der Spielplatz wurde seit seiner Erstellung im Jahre 1981 nicht erneuert. Der Sand im Sandkasten soll ausgewechselt und die Schaukeln ersetzt werden. Die Sanierung soll im Jahr 2024 erfolgen. 7) Der Ersatz aller Fenster im Vorjahr wurde aktiviert. Die Bausumme in Höhe von CHF 150'000 wird ab 2024 zusätzlich über 15 Jahre abgeschrieben. 8) Die Hypothek bei der Luzerner Kantonalbank läuft am 30.06.2024 aus. Der Zinssatz erhöht sich von 1.50% auf 2.50%. 		

Konto	IST 2023	Budget 2024	Begründungen
Mietzinseinnahmen	-228'744.00		
Leerstände	3'500.00		
Sonstige Einnahmen	-1'240.00		
Total Einnahmen	-226'484.00		
Liegenschafts- versicherungen	7'623.00		
Gebühren und Abgaben	371.25		
HK/BK zu Lasten Eigentümer	0.00		
Unterhalt Mietobjekte	3'096.05		
Unterhalt Liegenschaft	4'974.10		
Unterhalt Einstellhalle	1'833.65		
Unterhalt Umgebung	836.45		
Vermietungsaufwand	0.00		
Verwaltungsaufwand 4 % der Netto-SOLL-Miete	9'854.30		
Abschreibungen	45'000.00		
Hypothekarzinsen	30'000.00		
Bankspesen	87.40		
Total Ausgaben	103'676.20		
Ergebnis	-122'807.80		

Aufgabe E4: Eigentümerzahlungen Der Eigentümer möchte von Ihnen wissen, wieviel Sie ihm monatlich als Überschuss aus seinen Mietzinseinnahmen überweisen können. Sie wollen vorsichtig sein, und geben Gründe an, wieso die Zahlungen vorsichtig festzulegen sind. Welche der unten aufgeführten Ereignisse könnten einen Einfluss auf die Höhe der Akontozahlungen haben? <u>Formale Antwortstruktur:</u> Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).	7	

Meldung an Eigentümer:

Der Krieg in der Ukraine hat zur Folge, dass die Heizölpreise stark gestiegen sind. → Vorauszahlung der Rechnung durch Eigentümer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Die Mieter Meier (siehe Aufgabe D) haben beide Privatkonkurs angemeldet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Die neue Hauswartungsfirma hat diverse Abgänge zu bewältigen. Die neuen Mitarbeiter können nur verzögert eingestellt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Die Gebäudeversicherung teilt Ihnen mit, dass sie aufgrund eines positiven Schadenverlaufs in den letzten Jahren sehr hohe Reserven aufbauen konnte. Die diesjährige Prämie wird um 50% reduziert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Sie müssen dieses Jahr die Hypothek neu platzieren. Die Angebote der Banken zeigen eine deutliche Steigerung der Zinssätze an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Zwei 4-Zimmer-Wohnungen werden zeitgleich gekündigt. Die Suche der Nachmieter stellt sich als sehr schwierig dar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein
Der Referenzzinssatz steigt unerwarteterweise zweimal in diesem Jahr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Nein

Prüfungsteil F: Nebenkosten

32 Punkte

Aufgabe F1 Auslagerung Betriebskosten

6.5

Die «Sprecher und Linsi AG» besitzt die Liegenschaft **Avenue de la Gare 12 in Bulle**. Bis anhin werden nur die Heizkosten gegenüber den Mietern abgerechnet. Die Betriebskosten sind im Nettomietzins enthalten. Der Verwaltungsrat hat entschieden, dass in allen Liegenschaften auch die Betriebskosten auszulagern sind.

Ihnen liegen folgende Unterlagen vor:

- Mieterspiegel Ave. de la Gare 12 per 01.01.2024
- Erfolgsrechnung Ave. de la Gare 12 für 2023

Mieterspiegel Avenue de la Gare 12

Aktueller Mieterspiegel per 01.01.2024

Avenue de la Gare 12, Bulle

HA/OB	Mieter	Objektart	Stockwerk	m ²	Bruttomiete	Nettomiete	HK-Akonto
1.0001		Wohnung	EG	90	1'550.00	1'400.00	150.00
1.0002		Wohnung	EG	82	1'020.00	900.00	120.00
1.0003		Wohnung	EG	85	1'060.00	930.00	130.00
1.0101		Wohnung	1. Stock	90	1'600.00	1'450.00	150.00
1.0102		Wohnung	1. Stock	82	1'070.00	950.00	120.00
1.0103		Wohnung	1. Stock	85	1'110.00	980.00	130.00
1.0201		Wohnung	2. Stock	90	1'650.00	1'500.00	150.00
1.0202		Wohnung	2. Stock	82	1'120.00	1'000.00	120.00
1.0203		Wohnung	2. Stock	85	1'160.00	1'030.00	130.00
1.0301		Wohnung	3. Stock	90	1'700.00	1'550.00	150.00
1.0302		Wohnung	3. Stock	82	1'170.00	1'050.00	120.00
1.0303		Wohnung	3. Stock	85	1'210.00	1'080.00	130.00
80.0001		Abstellplatz	EG		50.00	50.00	0.00
80.0002		Abstellplatz	EG		50.00	50.00	0.00
80.0003		Abstellplatz	EG		50.00	50.00	0.00
80.0004		Abstellplatz	EG		50.00	50.00	0.00
80.0005		Abstellplatz	EG		40.00	40.00	0.00
80.0006		Abstellplatz	EG		50.00	50.00	0.00
Total Ist				1028	15'710.00	14'110.00	1'600.00
Total Soll				1028	15'710.00	14'110.00	1'600.00

Geben Sie für jedes Konto den Betrag an, welcher neu in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden kann und durch die Mieter als Akonto-Betrag geleistet werden können.

Formale Antwortstruktur:

- Tragen Sie die Beträge in die nachfolgende Liste in der Spalte «Auslagerung» ein.
- Runden Sie Ihre Beträge auf CHF 100.00.
- Für falsch ausgelagerte Positionen werden Minus-Punkte vergeben.

Konto	Jahr -3	Jahr -2	Jahr -1	Auslagerung
Liegenschaftsversicherungen	6'577.00	6'577.00	6'602.00	
Hauswartung	15'508.80	15'508.80	16'542.70	
Stromaufwand	1'507.60	1'581.30	1'559.75	
Wasser-/ Abwasseraufwand	2'867.40	2'712.90	2'798.30	
Abfallentsorgung	1'300.00	1'300.00	1'350.00	
Service-Abonnement Wartungskosten Lifte	4'213.00	4'268.00	4'311.00	
Radio-/TV-Gebühren	3'120.00	3'120.00	3'120.00	
HK zu Lasten Eigentümer	0.00	0.00	0.00	
Unterhalt Mietobjekte	1'895.80	2'730.30	1'115.70	
Unterhalt Liegenschaft	7'099.15	5'113.75	6'240.00	
Vermietungsaufwand	0.00	250.00	1'800.00	
Verwaltungsaufwand	7'686.35	7'715.60	7'730.70	
Bankspesen	45.20	49.50	38.10	
Total Ausgaben	51'820.30	50'927.15	53'208.25	

Aufgabe F2: Nebenkosten-Kostenarten & Verteilschlüssel	13.5	
a) Definieren Sie 3 unterschiedliche Verteilschlüssel und legen Sie fest, welche der ausgelagerten Kostenarten (Konti) aus Aufgabe F1 sinnvollerweise beim jeweiligen Verteilschlüssel enthalten sind.	4.5	

Verteilschlüssel 1

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

Verteilschlüssel 2

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

Verteilschlüssel 3

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

--	--

b) Ergänzen Sie untenstehende Tabelle mit **Ihren in Aufgabe a) gewählten Verteilschlüsseln** und hinterlegen Sie für jedes Objekt die entsprechenden Anteile. Die grau markierten Felder sind auszufüllen.

9

HA/OB	Objektart	Stockwerk	Verteilschlüssel 1	Verteilschlüssel 2	Verteilschlüssel 3
Grundlage des Verteilschlüssels					
1.0001	Wohnung	EG			
1.0002	Wohnung	EG			
1.0003	Wohnung	EG			
1.0101	Wohnung	1. Stock			
1.0102	Wohnung	1. Stock			
1.0103	Wohnung	1. Stock			
1.0201	Wohnung	2. Stock			
1.0202	Wohnung	2. Stock			
1.0203	Wohnung	2. Stock			
1.0301	Wohnung	3. Stock			
1.0302	Wohnung	3. Stock			
1.0303	Wohnung	3. Stock			

Aufgabe F3: Ersatz Heizungsanlage durch Fernwärme

5

Das Gebäude an der Genferstrasse 3 in Huttwil wird aktuell mit einer Ölheizung beheizt. Die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung werden mit monatlichen Akontozahlungen zusätzlich zur Miete finanziert.

Sie planen, das Gebäude an die Fernwärme der Gemeinde Huttwil anzuschliessen. Die Arbeiten beginnen im Juli dieses Jahres und werden bis Ende September abgeschlossen sein (während der Bauphase wird die Warmwasseraufbereitung über eine mobile Heizanlage sichergestellt). Der Eigentümer hat entschieden, die einmaligen Kosten für die Erstellung der neuen Zuleitung zu übernehmen.

Gemäss den Berechnungen einer Fachperson sinken die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten von CHF 28.00/m²/Jahr auf CHF 18.00/m²/Jahr.

Sie müssen die Akontozahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten anpassen. Wie gehen Sie vor?

Formale Antwortstruktur

Beschreiben Sie in 2-3 Sätzen, wie die Akontozahlungen angepasst werden müssen und nennen Sie die Elemente, die angegeben werden müssen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F4: Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Wenn keine individuellen Heiz- und Warmwasserzähler vorhanden sind, werden unterschiedliche Verteilschlüssel für Heizkosten und Warmwasserkosten verwendet.
Erläutern Sie, worin die Unterschiede in den Verteilschlüsseln bestehen und wieso diese Unterschiede sinnvoll sind.

Formale Antwortstruktur

Erläutern Sie die Unterschiede in 2-3 Sätzen.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F5: Allgemeine Fragen zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung		4	
Beurteilen Sie, ob untenstehende Aussagen richtig oder falsch sind.			
<u>Formale Antwortstruktur:</u>			
Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).			
Richtige Antwort	= 0.5 Punkte = 0.5		
Falsche Antwort	= 0.0 Punkte = 0.0		
Betriebskosten können mit einem Nachtrag zum Mietvertrag eingeführt werden, wenn es sich um Kosten handelt, die vorher nicht bestanden.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Kosten für die Schneeräumung können den Mietern nicht verrechnet werden, da es sich um eine saisonale Leistung handelt.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Der Vermieter darf dem Mieter auch Aufwendungen für den tatsächlichen Unterhalt der Fernwärme-Anlage als Nebenkosten in Rechnung stellen.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Die Krankentaggeldversicherung für den Hauswart darf den Mietern nicht in der Nebenkostenabrechnung verrechnet werden.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Wenn eine Wohnung leer ist, kann der Vermieter beschliessen, einen Teil der Nebenkosten für diese Wohnung an die Mieter zu verrechnen.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Wenn ein Mieter die gemeinsame Waschküche nicht nutzt, weil er mit Zustimmung des Vermieters eine Wasch-Trocknungssäule in seiner Wohnung installiert hat, ist er nicht verpflichtet, sich an den Betriebskosten der gemeinsamen Waschküche zu beteiligen.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Bei längerer Abwesenheit kann ein Mieter nicht verlangen, von der Verpflichtung befreit zu werden, sich an den Wartungskosten des Aufzugs zu beteiligen, selbst wenn er nachweist, dass er ihn nicht benutzt und somit keine Kosten mehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache verursacht hat.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	
Das Recht des Mieters auf Erstattung von zu Unrecht erhobenen Nebenkosten (nicht im Mietvertrag angegeben) verjährt nach 5 Jahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über periodische Leistungen.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch	

Prüfungsteil G: Mahnwesen (SchKG)

30 Punkte

Aufgabe G1: Betreibungsbegehren

12

Gemäss Pendenzenliste Punkt Nr. 4, erwartet Ihr Teamleiter, dass Sie alle möglichen SchKG-Massnahmen ergreifen, die möglich sind. Als erstes füllen Sie noch heute (14.02.2024) das Betreibungsbegehren aus und senden es an das zuständige Betreibungsamt.

Formale Antwortstruktur:

Füllen Sie nachfolgendes Betreibungsbegehren für Jonas Meier aus. Es wird lediglich die Miete der Wohnung betrieben.

Betreibungsbegehren		Betreibung Nr. _____	
Schuldner/in		Adresse des Betreibungsamtes	
Geburtsdatum: (falls bekannt)			
Weitere Angaben:			
Gläubiger/in		Zahlungsverbindung	
		<input type="checkbox"/> des Gläubigers	
		<input type="checkbox"/> des Vertreters	
		IBAN: CH12 1234 5678 9101 5	
vertreten durch			
Forderungsgrund oder Forderungsurkunde mit Datum	Betrag (CHF)	Zins %	seit (Datum)
1			
Weitere Forderungen			
2			
3			
4			
Bemerkungen			
Ihre Fallreferenz (falls vorhanden)			
Datum und Unterschrift			

c)

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

--	--

Aufgabe G3: Rechtsöffnung/Fortsetzung	7	
Nach einigen Tagen erhalten Sie vom Betreibungsamt per eingeschriebenem Brief die Mitteilung, dass in Ihrer Betreuung Rechtsvorschlag erhoben wurde.		
a) Wie heisst das Formular, auf welchem Ihnen das Betreibungsamt die Mitteilung macht, dass Rechtsvorschlag erhoben wurde? <u>Formale Antwortstruktur:</u> Benennen Sie das Formular.	1	
b) Wie heisst das Verfahren zur Beseitigung des Rechtsvorschlages und welches ist die zuständige staatliche Stelle? <u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie die beiden Begriffe.	2	
c) Annahme: Sie haben den Rechtsvorschlag erfolgreich beseitigt und ein entsprechendes Dokument liegt Ihnen vor. Was ist Ihr nächster Schritt, um das Verfahren weiterzubringen? Nennen Sie das entsprechende Verfahren (oder Formular) und die zuständige staatliche Stelle. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie die beiden Begriffe.	2	
d) Beschreiben Sie, was diese staatliche Stelle nun tun wird und wie Sie als Gläubiger davon erfahren. <u>Formale Antwortstruktur:</u> Nennen Sie die gewünschten Begriffe.	2	
a) b) c)		

d)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe G4: Spezialverfahren

Kreuzen Sie an, ob die untenstehenden Begriffe im vorliegenden Fall von Bedeutung sind oder nicht.

Formale Antwortstruktur:

- Kreuzen Sie ja oder nein an.
- Begründen Sie Ihre Wahl jeweils in einem Satz.

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

Stichwort	Ja	Nein	Begründung
Betreibung auf Konkurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Betreibung auf Grundpfandverwertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Retention	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Provisorischer Rechtsöffnungstitel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfung: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Beilagen

- Ausgangslage
- Mieterspiegel Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern per 1.12.2023
- Mietvertrag

Ausgangslage

Seit bald sechs Jahren arbeiten Sie als Immobilienbewirtschafter:in bei der Firma Sprecher & Linsi AG. (CHE-123.456.789 MWST)

Die Unternehmung Sprecher & Linsi AG wurde 1890 gegründet und war eine bekannte Detailhandelsfirma, welche im Tätigkeitsfeld „Haushaltswaren“ in der ganzen Schweiz Verkaufsgeschäfte betrieb. Die Eigentümerin hat den Geschäftsgewinn weitgehend in Immobilien reinvestiert.

Über die Jahrzehnte konnte sich die Firma Sprecher & Linsi AG an diversen Lagen in der ganzen Schweiz unterschiedliche Immobilien sichern. Nebst der Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften betreut die Firma auch die Immobilien der Erbengemeinschaft „Schenker“. (Erbengemeinschaft Schenker, Geschwister Rosa Meier-Schenker und Fritz Schenker, Grundweg 1, 8000 Zürich).

Sie arbeiten als Bewirtschafter:in im Team „Immobilienbewirtschaftung Mietliegenschaften“. Der Teamleiter will mit Ihnen ihre Pendenzenliste besprechen:

Pendenzenliste:

1. Die bestehenden Vorlagen für die Mietverträge der Firma Sprecher & Linsi AG (CHE-123.456.789 MWST) müssen überprüft werden. Zusätzlich erwarten diverse Mieter eine flexible Anschlusslösung für ihre Elektro-Autos (sog. „Wallbox“). Ebenfalls meldete sich eine Mieterin und hat diverse Fragen zu den „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume“.
2. Die Hauswartung in den Liegenschaften der „Erbengemeinschaft Schenker“ wurde bis dato von verschiedenen Mietern vorgenommen. Die Qualität ist ungenügend und die Situation soll verbessert werden.
3. Das Jahresendgespräch mit der Erbengemeinschaft „Schenker“ findet nächste Woche statt. Die Erbengemeinschaft ist nicht zufrieden mit den Dienstleistungen von Sprecher & Linsi AG. Die Vertreter der Erbengemeinschaft, Rosa Meier-Schenker und Fritz Schenker, möchten unter anderem folgende Themen besprechen. Sie müssen die Besprechung vorbereiten.
 - a. Umfassende Sanierung inklusive energetischer Verbesserungen der Liegenschaft Via Dei Lillà 4, 6830 Chiasso (TI). Die Liegenschaft wurde 1920 erstellt. Die letzte Sanierung (Erneuerung Küche / Badezimmer) fand 1979 statt.
 - b. Vorschlag ausarbeiten für die Mietzinsanpassungen in der Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung.

- c. Grosser Wasserschaden in einer Liegenschaft, Versicherungsdeckung besprechen. Besteht hier Handlungsbedarf?
 - d. Abbau von Leerständen in einer Liegenschaft in der Westschweiz.
 - e. Diverse Mieter untervermieten ihre Wohnung auf einer Online-Plattformen für Kurzzeitvermietungen zu touristischen Zwecken (sog. Airbnb).
4. Herr Jonas Meier (verheiratet mit Tamara Meier) bewohnt eine Mietwohnung (Nr. 1.0402) inkl. Garage (Nr. 21.0001) der Erbengemeinschaft „Schenker“ an der Bellevuestrasse 21 in 6000 Luzern (LU). Trotz Mahnung wurde der Mietzins Dezember 2023 sowie Januar und Februar 2024 bis heute (Dienstag, 13.2.2024) nicht überwiesen. Das Ehepaar Meier befindet sich im Scheidungsverfahren. Herr Meier wohnt aktuell an der Via Belvedere 11e in 6964 Davesco (Lugano) (TI). Seine Noch-Ehepartnerin bewohnt die Familienwohnung an der Bellevuestrasse 21 in 6000 Luzern (LU), verweilt jedoch meistens beim neuen Lebenspartner an der Rue des Alpes 60 in 1002 Lausanne (VD). Nur die Liegenschaft in Luzern wird von Sprecher & Linsi AG verwaltet.
5. Die Geschäftsleitung der Sprecher & Linsi AG möchte mit Ihnen das weitere Vorgehen in Bezug auf die Erhöhung des Referenzzinssatzes besprechen.
6. Des Weiteren muss die Budgetbesprechung mit der Geschäftsleitung Sprecher & Linsi AG vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang soll die Auslagerung der Nebenkosten in einer Liegenschaft in der Romandie berücksichtigt werden.

Mieterspiegel Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern per 1.12.2023

Nr. Objekt	Objektart	Stock	m2	Mieter	Mietbeginn	Kündigungsfrist (Mte)	Feste Mietdauer (Mte)	Nächst-möglicher Kündigungstermin	Bruttomiete	Nettomiete	Nebenkosten	Marktmietzins	Ref.-Zinssatz	Index (Pkt.)	Index-Datum / Basisjahr	Kostensteigerung ausgeglichen bis			
1.0001	Take Away	EG	60.00	Rapidos GmbH	16.04.2021	4	60	31.03.2026	2'550.00	2'300.00	250.00	2'300.00		100.9	31.01.2021 (2015)	31.01.2021			
1.0002	Metzgerei	EG	98.00	Sandoz AG	01.08.1998	12	60	31.07.2028	1'865.00	1'514.00	351.00	3'750.00		158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017			
1.0101	4-Zimmer-Wohnung	1. Stock	85.00	Saufhier Doris et Loris	01.07.2021	3	6	30.09.2024	2'250.00	1'950.00	300.00	1'800.00	1.25	100.2	28.02.2021 (2020)	28.02.2021			
1.0102	3-Zimmer-Wohnung	1. Stock	73.00	Esmoris Claude	01.04.2001	3	1	31.05.2024	1'663.00	1'343.00	320.00	1'550.00	1.50	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017			
1.0201	4-Zimmer-Wohnung	2. Stock	85.00	*** Leerstand ***	01.11.2023				1'990.00	1'750.00	240.00	1'820.00							
1.0202	3-Zimmer-Wohnung	2. Stock	73.00	Porchet Livia	01.03.2020	3	6	30.09.2024	1'875.00	1'640.00	235.00	1'570.00	1.50	101.7	31.12.2019 (2015)	31.12.2019			
1.0301	4-Zimmer-Wohnung	3. Stock	85.00	Bontempelli Catarina et Sven	01.12.2021	1	1	31.03.2024	2'050.00	1'750.00	300.00	1'840.00	1.25	101.3	30.09.2021 (2020)	30.09.2021			
1.0302	3-Zimmer-Wohnung	3. Stock	73.00	Durante Da Silva Edouardo	01.11.2021	3	6	30.09.2024	1'850.00	1'600.00	250.00	1'590.00	1.25	101.0	31.07.2021 (2020)	31.07.2021			
1.0401	4-Zimmer-Wohnung	4. Stock	85.00	Barrault Virginie et Kafia	01.06.1981	4	6	30.09.2024	2'243.00	1'865.00	378.00	1'860.00	3.00	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017			
1.0402	3-Zimmer-Wohnung	4. Stock	73.00	Meier Tamaras et Jonas	01.04.2007	3	6	30.09.2024	1'840.00	1'620.00	220.00	1'610.00	1.50	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017			
1.9901	Antenne			Frisscom AG	01.04.2009	6	60	31.03.2027	800.00	800.00	-	1'000.00		99.4	30.06.2014 (2010)	30.06.2014			
21.0001	Garage	EG		Meier Tamaras et Jonas	16.06.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00							
21.0002	Garage	EG		Barrault Virginie et Kafia	01.10.2017	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00							
21.0003	Garage	EG		Barrault Virginie et Kafia	01.05.2019	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00							
21.0004	Garage	EG		Rapidos GmbH	16.04.2021	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00							
21.0005	Garage	EG		Porchet Livia	01.04.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00							
22.0011	Abstellplatz	EG		Saufhier Doris et Loris	01.07.2022	1	1	31.01.2024	60.00	60.00	-	60.00							
22.0012	Abstellplatz	EG		Esmoris Claude	01.07.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00							
22.0013	Abstellplatz	EG		Bontempelli Catarina et Sven	01.12.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00							
22.0014	Abstellplatz	EG		Fassnacht Oliver	01.04.2018	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00							
22.0015	Abstellplatz	EG		Sandoz AG	01.07.2014	1	1	31.01.2024	40.00	40.00	-	60.00							
22.0016	Abstellplatz	EG		Freuler Monica	01.01.2021	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00							
Total IST (pro Monat)									19'923.70	17'312.00	2'604.00	19'880.00							
<i>Total/IST (pro Jahr)</i>									239'084.40	207'744.00	31'246.00	238'560.00							
Total SOLL (pro Monat)									21'913.70	19'062.00	2'844.00	21'700.00							
<i>Total SOLL (pro Jahr)</i>									262'964.40	228'744.00	34'128.00	260'400.00							

Mietvertrag

Indexierter Geschäftsmietvertrag
 Referenz-Nummer.: 1.0001

<p>1 Vermieterin: Sprecher & Linsi SA Hirschkuh-Strasse 4 3380 Wangen an der Aare</p>	<p>Mieter: Rápidos GmbH Gemüsegasse 22 6000 Luzern</p>
--	--

<p>Liegenschaft</p>	<p>Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern</p>															
<p>Objekt</p>	<p>2 Laden, Erdgeschoss</p>															
<p>Verwendungszweck Räume zur Alleinbenützung</p>	<p>Kebab Take-away, ca. 60 m² 1 Kellerabteil im Untergeschoss</p>															
<p>Mietbeginn/-dauer:</p>	<p>3</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Mietbeginn</td> <td>: 16.04.2021</td> <td style="text-align: right;">mittags</td> </tr> <tr> <td>Feste Dauer bis</td> <td>: 31.03.2026</td> <td style="text-align: right;">mittags</td> </tr> <tr> <td>Erneuerung</td> <td>: um weitere 5 Jahre</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kündigung</td> <td>: 4 Monate im Voraus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kündigungstermin</td> <td>: Ende März</td> <td style="text-align: right;">mittags</td> </tr> </table>	Mietbeginn	: 16.04.2021	mittags	Feste Dauer bis	: 31.03.2026	mittags	Erneuerung	: um weitere 5 Jahre		Kündigung	: 4 Monate im Voraus		Kündigungstermin	: Ende März	mittags
Mietbeginn	: 16.04.2021	mittags														
Feste Dauer bis	: 31.03.2026	mittags														
Erneuerung	: um weitere 5 Jahre															
Kündigung	: 4 Monate im Voraus															
Kündigungstermin	: Ende März	mittags														

Mietzins:

		Monatlich	Quartalsweise	Jährlich
4 Nettomietzins	:	Fr. 2'300.00	Fr. 6'900.00	Fr. 27'600.00
Nebenkosten	:	Fr. 250.00	Fr. 750.00	Fr. 3'000.00
Bruttomietzins	:	<u>Fr. 2'550.00</u>	<u>Fr. 7'650.00</u>	<u>Fr. 30'600.00</u>
5 Basis	:	Index 100.9 Pkt. per 31.01.2021 (Basis 2015) Kostensteigerung ausgeglichen bis 31.01.2021		
6 Mietzinskaution	:	<u>Fr. 6'900.00</u>		

Mieter: RapiDOS GmbH
Referenz-Nummer.: 1.0001

Nebenkosten zu Lasten Mieter

Folgende Nebenkosten werden dem Mieter verrechnet:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWGF
- Wasserverbrauch, Kehrrichtentsorgung, Sondermüll
- Die Erhöhung der Versicherungsprämien aufgrund von Mieterausbauten, welche der Mieter während der Mietzeit durchgeführt hat
- Energie-, Service-, Wartungs- und Betriebskosten für alle gängigen technischen Anlagen (u.a. Lift, Klimatisierung, Lüftung, Kühlung, Gebäudeüberwachungssysteme, Brandmelder und Feuerlöscher, Zutrittssysteme, Sicherheit wie Zutrittsmanagement, Beleuchtung, Überwachung etc.)
- Hauswartlohn inkl. Spesen sowie Hauswartausrüstung
- Allgmeinestrom der Gemeinschaftsflächen
- Gartenunterhalt
- Serviceabonnement Dachkontrolle
- Strom der Gewerbeflächen
- Verwaltungshonorar für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- etc.

7

Nebenkostenabrechnungsperiode: vom 1. Januar bis 31. Dezember

8

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Mieter, eine Kopie der unten aufgeführten Unterlagen erhalten zu haben.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen für Gewerberäume
- Anfangsmietzinsformular

9

In zweifacher Ausfertigung erstellt und unterschrieben am: 12. Februar 2021

Eigentümerin, vertreten durch:

Sprecher & Linsi AG



Der Mieter:

RapiDOS GmbH



10