

Prüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung 2007

Bewirtschaftung

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft



Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Hilfsmittel

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) unbedingt ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **180 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Aufgaben / Thema

A	Verwaltungsübernahme	18	Punkte
B	Vermietung	51	Punkte
C	Inkasso/Kündigung des Mietobjektes	25	Punkte
D	Mängel am Mietobjekt	11	Punkte
E	Bauinvestitionen	30	Punkte
F	Mietvertragliche Leistungsänderungen	33	Punkte
G	Nebenkosten	12	Punkte
		180	Punkte
Total		180	Punkte

Prüfungsfall

Sie sind als BewirtschafterIn bei der Firma Immoservice AG angestellt. Ihr Teamleiter, Herr Hasler, informierte Sie vor wenigen Tagen, dass Sie kurzfristig ein neues Mandat, die Musterliegenschaft mit Haus 1 und 2 in einer Ferien-Bergregion, in die Verwaltung erhalten.

Herr Hans Müller, Inhaber der Firma Schreinerei Müller AG, hat alle seine Firmenliegenschaften bei der Immoservice AG in der Verwaltung. Die beiden Häuser 1 und 2 der Musterliegenschaft hat Hans Müller privat, zusammen mit seiner Frau Doris, als Altersvorsorge erworben. Das Ehepaar Müller besitzt im gleichen Ort ein grosses Einfamilienhaus-Chalet, welches ihnen langsam zu gross wird. Ihr Sohn und seine Frau planen Nachwuchs und benötigen dann mehr Platz, deshalb möchte das Ehepaar Müller das Einfamilienhaus-Chalet in ca. 2 Jahren dem Sohn überschreiben. Und da dem Ehepaar Müller die Dachwohnungen in der Musterliegenschaft besonders gut gefallen und sie sich gut vorstellen können, dort zu wohnen, war dies ein weiterer Grund, die Liegenschaft zu kaufen.

Der Kaufvertrag ist bereits unterzeichnet, die Eigentumsübertragung fand per 1. September 2007 statt. Gestern hat ihnen Herr und Frau Müller die Unterlagen übergeben und das Verwaltungsmandat übertragen. Der schriftliche Verwaltungsvertrag ist noch nicht erstellt.

Die Liegenschaft besteht aus 2 Häusern mit je

- 4.5-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss
- 4.5-Zimmer-Wohnung Obergeschoss
- 3.5-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss

Die beiden Häuser sind mit einer Einstellhalle unterirdisch verbunden. Die Liegenschaften wurden 1986 erbaut. Man legte bei der Erstellung Wert auf gute Qualität und einen hohen Ausbaustandard. Herr Müller hat aber festgestellt, dass Küchen und Bäder optisch nicht mehr dem heute gewünschten Standard entsprechen und hat beim Kaufpreis bereits Erneuerungen einberechnet.

Beilagen:

- Mieterspiegel
- Pläne

A) VERWALTUNGSÜBERNAHME **18 Punkte**

Aufgabe A1 Herr Hasler ist im Termindruck. Darum bittet er Sie um Unterstützung bei der Ausarbeitung des Verwaltungsvertrages . Er beauftragt Sie, die wesentlichen 8 Vertragspunkte in Stichworten und logischer Abfolge zu notieren. (Parteien, Ort, Datum, Unterschrift ergeben keine Punkte.)	4	
.....		

Aufgabe A2 Das Verwaltungshonorar wurde mit 4.5% der Nettosollmietzinseinnahmen offeriert und seitens Herr Müller akzeptiert. Welche 4 Faktoren wurden nebst der Honorarempfehlung des SVIT bei der Honorarfestsetzung miteinbezogen?	2	
.....		

<p>Aufgabe A3 Die bisherige Verwaltung hat versäumt, über die Handänderung und den gleichzeitigen Verwaltungswechsel zu informieren. Sie informieren alle wichtigen Ämter etc. schriftlich. An wen geht Ihr Informationsschreiben?</p>	<p>4</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Der Notar hat bei Unterzeichnung des Kaufvertrages darauf aufmerksam gemacht, dass die Versicherungsverträge des Verkäufers mit der Handänderung automatisch beendet sind. Herr Müller hat sich deshalb eine Haftpflicht- und Wasserversicherung offerieren lassen. Er bittet Sie um einige Erklärungen dazu.

<p>Aufgabe A4 Was ist der Unterschied zwischen dem Neuwert und dem Zeitwert?</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A5 Herr Müller hat eine Privathaftpflichtversicherung, welche den Versicherungsschutz für selbst bewohnte Gebäude mit einschliesst. Er möchte wissen, ob er in Anbetracht dessen, dass er selber eine Wohnung beziehen möchte, trotzdem eine Gebäudehaftpflichtversicherung benötigt? Bitte begründen Sie die Antwort.	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A6 Am 15. August 2007 sind bei Familie Lötscher wegen einem defekten Geschirrspül-Schlauch einige Liter Wasser ausgelaufen. Dabei ist das angrenzende Kücheneinbauelement sowie ein Holzmöbel des Mieters völlig aufgequollen und beim angrenzende Parkett im Wohn-/Essbereich sind Wasserflecken sichtbar. Herr Müller erkundigt sich, wer für diesen Schaden aufkommen muss.	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A7 Bei diesem Anruf erkundigt sich Herr Müller, welche Möglichkeiten er hat, damit er die Dachwohnungen im Haus 1 rasch möglichst selber beziehen könnte. Zudem möchte er wissen, welche Formvorschriften, Fristen und Termine für die rechtsgültige Auflösung des Mietverhältnisses eingehalten werden müssten.	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B) VERMIETUNG

51 Punkte

Beim der Aktenstudium stellen Sie erstaunt fest, dass die 4.5-Zimmer-Wohnung im Haus 1 Erdgeschoss seit 3 Monaten leer steht, da die bisherige Verwaltung offensichtlich keinerlei Vermietungsbemühungen angestrebt hat. Die neue Eigentümerschaft möchte diese Wohnung rasch möglichst weiter vermietet haben.

<p>Aufgabe B1</p> <p>Was genau unternehmen Sie, bevor Sie mit der effektiven Vermarktung (Ausschreibung, Suchen von Nachmietern) der Wohnung beginnen?</p> <p>Beschreiben Sie 3 konkrete Schritte, die Sie als Vorbereitung zur Vermarktung unternehmen.</p>	<p>3</p>	
<p>Beispiel 1:</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Beispiel 2:</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Beispiel 3:</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

<p>Aufgabe B2</p> <p>Als nächsten Schritt machen Sie sich Gedanken über die Vermarktung. Nennen Sie konkrete Vermarktungsinstrumente, welche Ihnen als Immobilienbewirtschafter zur Verfügung stehen.</p> <p>Kommentieren Sie zu jedem der Beispiele, ob Sie für dieses Objekt geeignet sind.</p> <p>Nennen Sie 4 Beispiele. Machen sie zu jedem Beispiel die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine aussagekräftige Bezeichnung • Eine Bemerkung, ob dieses Vermarktungsinstrument für die Vermarktung dieser Wohnung geeignet und sinnvoll ist und begründen Sie dies. 	<p>4</p>	
--	-----------------	--

Beispiel 1: Bezeichnung:	0.5	
Beispiel 1: Beurteilung:	0.5	
Beispiel 2: Bezeichnung:	0.5	
Beispiel 2: Beurteilung:	0.5	
Beispiel 3: Bezeichnung:	0.5	
Beispiel 3: Beurteilung:	0.5	
Beispiel 4: Bezeichnung:	0.5	
Beispiel 4: Beurteilung:	0.5	

Aufgabe B3 Beschreiben Sie stichwortartig, welche Punkte Sie zwingend im Inserat in den Printmedien erwähnen müssen. Nennen Sie 5 Punkte.	2.5	
<i>Lösung A 3</i>		

<p>Aufgabe B4</p> <p>Bevor Sie sich für die geeigneten Vermarktungsmassnahmen entscheiden, machen Sie sich Gedanken über die möglichen „Zielgruppen“ dieser Vermarktung. Nennen Sie 4 solche Zielgruppen.</p>	<p>4</p>	
<p><i>Lösung A 4</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Allgemeine Fragen zum Thema Mietvertrag

Multiple Choice Fragen

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

- Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
- Falsche Antwort = 0.5 Minuspunkte = - 0.5
- Keine Antwort = keine Punkte = 0

Die minimale Punktzahl der Fragengruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

<p>Aufgabe B5</p> <p>Welche Formvorschrift sieht das Gesetz für den Abschluss eines Mietvertrages vor?</p>			<p>2</p>	
<p>Schriftlichkeit</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<p>0.5</p>	
<p>Mündlich</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<p>0.5</p>	
<p>Stillschweigend, konkludentes Verhalten.</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<p>0.5</p>	
<p>Keine der obigen Antworten.</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<p>0.5</p>	

Aufgabe B6			2	
Stimmen die folgenden Aussagen betreffend Mietdauer?				
Beim Abschluss eines Geschäftsmietvertrages sind die Parteien in der Vereinbarung der Kündigungsfrist frei.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Beim Abschluss eines Geschäftsmietvertrages sind die Parteien in der Vereinbarung des Kündigungstermins frei.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Beim Abschluss eines Mietvertrages für eine luxuriöse Wohnung können die gesetzlichen Kündigungsfristen verkürzt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei den gesetzlichen Kündigungsfristen handelt es sich um Minimalfristen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe B7			2	
Beurteilen Sie folgende Aussagen betreffend befristete Mietverhältnisse.				
Bei einem auf einen bestimmten Termin (z.B. Abbruchtermin) vereinbarter Vertragsdauer muss der Vermieter 30 Tage vor Ablauf mit dem amtlichen Formular kündigen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Mietverhältnisse, welche nach Ablauf einer vereinbarten festen Dauer als weitergeführt gelten, wenn Sie nicht gekündigt werden, sind befristete Verträge.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Ein befristetes Mietverhältnis, abgeschlossen für 5 Jahre, kann vom Mieter nicht erstreckt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei befristeten Mietverhältnissen hat weder der Mieter noch der Vermieter die Möglichkeit den Vertrag vorzeitig aufzulösen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe B8			2	
Beurteilen Sie folgende Aussagen betreffend Sicherheitsleistungen.				
Bei der Miete von Wohnräumen dürfen Sicherheitsleistungen höchstens im Ausmass von drei Bruttomietzinsen verlangt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der Miete von Wohnräumen dürfen Sicherheitsleistungen höchstens im Ausmass von sechs Bruttomietzinsen verlangt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Das Mietzinsdepot kann auf einem Post-Sparkonto, welches auf den Namen des Mieters lautet, angelegt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Eine Vereinbarung über Ratenzahlungen der Sicherheitsleistung kann zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Der Schwager von Hans Müller betreibt in Bern eine Anwaltskanzlei und hätte allenfalls Interesse, eine Zweigniederlassung in dieser Ferien-Bergregion zu eröffnen. Ideal wäre für ihn, wenn er gleichzeitig eine Schlafgelegenheit im Büro hätte.

Sie treffen sich mit dem Schwager von Hans Müller, Thomas Beyeler, für eine Besichtigung der freistehenden Wohnung. Herr Beyeler ist an der Miete sehr interessiert, er würde die Wohnung zu Büroräumlichkeiten umfunktionieren und im Zimmer 2 für sich ein privates Schlafzimmer einrichten. Herr Beyeler richtet noch einige Fragen an Sie:

Aufgabe B9 Welche Art von Vertrag würden Sie mit Herr Beyeler für die geplante Nutzung abschliessen, einen Mietvertrag für eine Wohnung oder für Geschäftsräume? Begründen Sie Ihre Antwort in 1 – 2 Sätzen	2	
Vertragsart:	0.5	
Begründung:	1.5	

Aufgabe B10 Welche gesetzlichen Vorschriften sind für Mietverhältnisse von Geschäftsräumen anders als für Wohnungen? Bezeichnen Sie drei Vorschriften mit Angabe der entsprechenden Gesetzesartikel.	3	
Beispiel 1:	1	
Beispiel 2:	1	
Beispiel 3:	1	

<p>Aufgabe B11</p> <p>Herr Beyeler möchte gerne den Unterschied zwischen Kündigungstermin und Kündigungsfrist erklärt haben.</p> <p>Machen Sie zu diesem Unterschied die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine nachvollziehbare Beschreibung in 1-2 Sätzen, welche auf das wesentliche Unterscheidungsmerkmal Bezug nimmt. • Die genaue Beschreibung der beiden Begriffe in 1-2 Sätzen 	3	
<p>Unterschied</p> <p>.....</p>	1	
<p>Definition Kündigungstermin</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>Definition Kündigungsfrist</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Aufgabe B12</p> <p>Sie einigen sich mit Herrn Beyeler darauf, einen Mietvertrag für Geschäftsräume abzuschliessen.</p> <p>Sowohl Mieter wie auch Vermieter sind daran interessiert, einen möglichst langfristigen Vertrag abzuschliessen, und Herr Beyeler möchte aus unternehmerischer Sicht garantiert haben, dass sich der Mietzins nur entsprechend den schweizerischen Lebenshaltungskosten anpasst. Sie möchten den Interessen von Mieter und Vermieter gerecht werden.</p> <p>Welche Art von Vertrag schliessen Sie ab? Machen sie folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine aussagekräftige Bezeichnung des Vertrages • Die gesetzlichen Voraussetzungen zum Abschluss eines solchen Vertrages • Eine Möglichkeit, wie der Vermieter den Mietzins ausserhalb des Rahmens der Veränderung der Lebenshaltungskosten erhöhen kann. 	4	
---	---	--

Bezeichnung (Vertragsart):	1	
Gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen:	2	
Andere Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses:	1	

Aufgabe B13 Anlässlich der Vertragsverhandlungen wird der Begriff „Optionsrecht“ genannt. Definieren Sie diesen Begriff und geben Sie dazu ein konkretes Beispiel.	3	
Definition:	2	
Beispiel:	1	

<p>Aufgabe 14</p> <p>Welche besondere Vertragsbedingungen und -bestandteile würden Sie in diesen Geschäftsmietvertrag mit Herrn Beyeler aufnehmen?</p> <p>Beschreiben Sie 4 Vertragsbedingungen und -bestandteile in ein bis zwei Sätzen. Geben Sie für jede Vertragsbedingung und für jeden Vertragsbestandteil eine kurze Begründung für die Aufnahme in den Mietvertrag an.</p> <p>Beschreiben Sie 4 Beispiele in ein bis zwei Sätzen. Machen sie zu jedem Beispiel die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine aussagekräftige Bezeichnung • Eine kurze Begründung für die Aufnahme in den Mietvertrag 	<p>4</p>	
<p>Beispiel 1: Bezeichnung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 1: Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 2: Bezeichnung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 2: Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 3: Bezeichnung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 3: Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 4: Bezeichnung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Beispiel 4: Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	

<p>Aufgabe B15</p> <p>Herr Beyeler möchte den Mietvertrag im Grundbuch vormerken lassen. Erklären Sie ihm, welche Vorteile dies für Ihn bringt?</p>	<p>2.5</p>	
<p><i>Lösung A 4</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B16</p> <p>Bringt eine Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch allenfalls Vorteile für Herrn Müller als Vermieter?</p>	<p>1.5</p>	
<p><i>Entscheid:</i> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p> <p>1</p>	

<p>Aufgabe B17 Wie lange kann ein Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden?</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung A 4</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B18</p> <p>Bevor Sie den Vertrag erstellen, klären Sie mit dem Vertragspartner, Herrn Beyeler, ab, ob er den Mietvertrag als natürliche Person, als Einzelfirma oder als juristische Person abschliessen möchte.</p> <p>Herr Beyeler möchte den Vertrag als natürliche Person unterzeichnen. Er ist verheiratet und lebt mit seiner Ehefrau in einer 5-Zimmerwohnung in Bern. Gemeinsame Kinder sind keine vorhanden.</p> <p>Frage: Handelt es sich beim Objekt in der Ferien-Bergregion um eine Familienwohnung? Begründen Sie Ihre Antwort, indem Sie die Merkmale einer Familienwohnung erläutern.</p>	<p>2</p>	
<p>Entscheid: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p> <p>1.5</p>	

<p>Aufgabe B19</p> <p>Angenommen das Objekt in erfüllt die Kriterien der Familienwohnung. Herr Beyeler möchte den Mietvertrag aber trotzdem alleine unterzeichnen.</p> <p>Frage: Haffet Frau Beyeler dann trotzdem solidarisch mit Ihrem Ehemann für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag? Begründen Sie Ihre Antwort in max. 2-3 Sätzen.</p>	<p>1.5</p>	
<p>Entscheid: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p> <p>1</p>	

<p>Aufgabe B20</p> <p>Herr Beyeler wird die Büroräumlichkeiten zusammen mit einem Mitarbeiter belegen. Er erkundigt sich bei Ihnen über die Möglichkeiten, dass sein Mitarbeiter die Büroräume übernehmen könnte, falls er seine Geschäftstätigkeit in der Ferien-Bergregion zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgeben und seinem Mitarbeiter übertragen würde.</p> <p>Machen Sie zu diesem Fall folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Möglichkeit aus mietrechtlicher Sicht besteht, dass der Mitarbeiter seine eigene Kanzlei in den gleichen Räumlichkeiten weiterführen kann. Nennen Sie eine. • Welche Risiken dies für Herrn Beyeler mit sich bringt 	<p>2</p>	
<p>Möglichkeit:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Risiken:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

C) INKASSO / KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES	25 Punkte
--	------------------

Sie stellen am Montag, 7. September 2007 fest, dass das Ehepaar Ruth und Albert Weisser, Mieter der 4.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss, Haus 2 sowie 2 Einstellplätze bei der bisherigen Verwaltung den Mietzins August 2007 nicht bezahlt haben. Ebenfalls stellen Sie fest, dass die bisherige Verwaltung nichts für die Eintreibung des Mietzinses unternommen hat. Die Monatsmiete September 2007 ist bei Ihnen auch noch offen.

Aufgabe C1	2	
Wann ist der Mietzins geschuldet?		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Aufgabe C2</p> <p>Am Montag, 17. September 2007 beginnen Sie mit dem Mahn-/Kündigungsverfahren (scharfe Mahnung). Das Ehepaar Weisser nimmt keine eingeschriebenen Sendungen entgegen.</p> <p>Bitte führen Sie unter Rücksichtnahme des dargestellten Sachverhaltes das gesamte Verfahren bis und mit der Kündigung mit sämtlichen Fristen und sämtlichen Formvorschriften auf.</p> <p>Aus Ihren Ausführungen muss nebst den Formvorschriften insbesondere folgendes hervorgehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - an welchem Tag / Datum beginnt die Zahlungsfrist zu laufen - an welchem Tag / Datum läuft die Zahlungsfrist ab - an welchem Tag / Datum darf frühestens gekündigt werden - per wann kann frühestens gekündigt werden <p>Teilresultate werden bewertet – führt ein Fehler zur Nichtigkeit der Kündigung, so werden jedoch keine Punkte erteilt.</p>	<p>6</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C3 Die Kündigung erfolgt per eingeschriebenen Brief. Wann gilt diese als zugestellt?	2	
.....		

Aufgabe C4 Der Kündigung (per Einschreiben) wird nicht abgeholt. Gilt die Kündigung als zugestellt? Wenn ja, was für Schritte leiten sie ein?	2	
.....		

Aufgabe C5 Der Mieter ist mit der erhaltenen Kündigung nicht einverstanden. Er möchte die Kündigung anfechten. Wie muss er vorgehen?	1	
.....		

.....		
---	--	--

Aufgabe C6 Wann ist eine Kündigung anfechtbar? 5 Beispiele	3	
---	----------	--

.....		
--	--	--

Aufgabe C7 Zählen Sie mindestens 5 Kündigungsgründe auf.	2	
---	----------	--

.....		
---	--	--

Die Mieter (Familie Lötscher) wollen ihre Wohnung kündigen. Frau Lötscher ruft sie an und erkundigt sich, wie sie diese Kündigung gestalten soll.

Aufgabe C8 Familie Lötscher schreibt nun die Kündigung. Was für Formvorschriften muss Familie Lötscher einhalten?	2	
.....		

Aufgabe C9 Familie Lötscher hat sich ebenfalls nach den gesetzlichen Kündigungsfristen erkundigt. Was für Kündigungsfristen und Kündigungstermine gelten für folgende Objekte? a) Wohnungen b) Geschäftsräume c) Möblierte Zimmer	3	
.....		

<p>Aufgabe C10</p> <p>Familie Lötscher kündigt am 17. September ihre Wohnung auf den 31. März 2008. Sie bemerkt jedoch, dass sie noch einen separaten Einstellhallenplatz gemietet hat. Die Kündigungsfrist für diesen Einstellhallenplatz wurde mit 30 Tagen vereinbart. Eigentlich konnte Familie Lötscher das zweite Auto bereits verkaufen. Diese Kündigungsfrist von 30 Tagen kommt ihr somit sehr gelegen. Auf wann kann der separate Einstellhallenplatz gekündigt werden?</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe C11</p> <p>Familie Lötscher konnte bereits eine neue Wohnung finden. Sie möchten nun ihre Wohnung ausserterminlich per 30. November 2007.</p> <p>Welche rechtlichen Bedingungen müssen erfüllt werden, damit sie per 30. November 2007 aus dem Mietverhältnis (Haftung) entlassen werden?</p> <p>Nur wenn alle Voraussetzungen korrekt genannt sind, werden zwei Punkte erteilt. Es werden keine Teilresultate bewertet.</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

D) MÄNGEL AM MIETOBJEKT	20 Punkte
--------------------------------	------------------

Die Mieter-Familie Schmid (4.5 Zimmer-Wohnung im OG) haben bemerkt, dass die Waschmaschine in der Waschküche defekt ist. Die Familie hat 3 kleine Kinder und ist darum auf diese Waschmaschine sehr angewiesen. Frau Schmid meldet ihnen den Mangel per Telefon. Sie versprechen ihr, dass sie sofort besorgt sein werden, diese Reparatur in Auftrag zu geben.

Aufgabe D1 Die Verwaltung reagiert nicht auf diese Meldung. Frau Schmid möchte nun den Mietzins hinterlegen. Wie muss sie vorgehen? Was für Schritte müssen zwingend eingeleitet werden?	3	
.....		

Aufgabe D2 Unter was für drei Arten werden Mängel unterschieden? Zählen sie diese drei Arten auf und schreiben sie zu jeder Art die Möglichkeiten, welche sich dem Mieter rechtlich bieten.	4	
.....		

Aufgabe D3 a) Was sind die Voraussetzungen für eine Hinterlegung? b) Wo muss der Mietzins hinterlegt werden?	2	
.....		

Aufgabe D4 Nach dem die Verwaltung auf das Schreiben der Familie Schmid immer noch nicht reagiert hat, hat Familie Schmid die Reparatur der Waschmaschine selber in Auftrag gegeben. Die Rechnung von Fr. 350.00 ist inzwischen bei der Mieterin eingetroffen. Was für Möglichkeiten hat nun die Mieterin?	2	
.....		

<p>Aufgabe E2</p> <p>Die SIA-Norm 469 definiert die einzelnen Begriffe, die sämtliche Massnahmen der Bauwerksbewirtschaftung und Bausubstanzsicherung beinhalten. Beachten Sie das untenstehende Lösungsbeispiel für den Begriff „Erneuerung“.</p> <p>a) Erklären sie drei nachfolgenden Begriffe in einem Satz.</p> <p>b) Geben Sie zu jedem Begriff ein mögliches Beispiel.</p>	<p>6</p>	
<p>a1) Instandhaltung</p> <p>a2) Instandsetzung</p> <p>a3) Restaurierung</p>		
<p>b1) Beispiel für Instandhaltung</p> <p>b2) Beispiel für Instandsetzung</p> <p>b3) Beispiel für Restaurierung</p>		

<p>Aufgabe E5</p> <p>Welche Handwerker sind an der Erneuerung der Küchen und Bäder im konkreten Fall beteiligt.</p> <p>a) Nennen Sie 6 Handwerker.</p> <p>b) Erstellen Sie für diese 6 Handwerker ein Arbeitsablaufplan für die Erneuerung einer einzelnen Küche. Der logische Ablauf der einzelnen Arbeitsschritte muss angegeben werden.</p> <p>c) Wie lange dauert eine solche Erneuerung für eine einzelne Küche im Normalfall? Angabe in Arbeitstagen.</p>		
<p>a) Handwerker:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>3</p>	
<p>b) Schriftlicher Arbeitsablaufplan mit den einzelnen Arbeitsschritten:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>6</p>	

c) Dauer für die Erneuerung einer einzelnen Küche in Arbeitstagen:	1	
---	---	--

<p>Aufgabe E6</p> <p>Der Herr Müller verlangt, dass bei den jeweiligen Werkverträgen mit den Handwerkern darauf zu achten ist, dass die Garantiefristen und die allgemeinen Vorschriften der SIA gelten.</p> <p>Beantworten Sie folgende Fragen.</p> <p>a) Was muss man vorsehen, damit die allgemeinen Vorschriften der SIA für einen Werkvertrag gelten? Antwort in 1 bis 2 Sätzen.</p> <p>b) Was versteht man unter einer 2-jährigen Garantiefrist nach SIA und wie kann man für die Erledigung der Garantiarbeiten vorgehen? Antwort in 2 bis 3 Sätzen.</p> <p>c) Was versteht man unter der Verjährungsfrist bei verdeckten Mängeln? Antwort in 1 bis 2 Sätzen.</p> <p>d) Was ist der Unterschied in Bezug auf die die Erledigung der Garantiarbeiten nach OR oder nach SIA? Antwort in 1 bis 2 Sätzen.</p> <p>e) Für welche Absicherung dient eine Versicherungsgarantie, wie sie im Bauwesen üblicherweise eingesetzt wird? Antwort in 1 bis 2 Sätzen.</p>	<p>5</p>	
<p>Antwort a)</p>	<p>1</p>	
<p>Antwort b)</p>	<p>1</p>	
<p>Antwort c)</p>	<p>1</p>	
<p>Antwort d)</p>	<p>1</p>	
<p>Antwort e)</p>	<p>1</p>	

F) Mietvertragliche Leistungsänderungen**28 Punkte**

Sie erhalten heute die Bauabrechnung, welche folgende Positionen beinhaltet:

Haus 1:

• Ersatz Küchen + Bäder	Fr.	135'000.--
• Ersatz Fenster	Fr.	54'000.--
• Ersatz Wohnungsabschlusstüren	Fr.	5'500.--
• Ersatz Dach inkl. Spenglerarbeiten	Fr.	35'000.--
• Malerarbeiten Fassade (inkl. Gerüst)	Fr.	45'000.--
• Malerarbeiten Dachwohnung	Fr.	12'000.--
• Malerarbeiten Treppenhaus, Keller, Waschküche	Fr.	15'000.--
• Modernisierung elektrische Installationen und Treppenhausbeleuchtung	Fr.	9'000.--
• Mietzinsentschädigungen	Fr.	15'000.--

Haus 1 + 2:

• Ersatz gemeinsame Heizanlage	Fr.	35'000.--
• Einbau Wärmezähler in allen Wohnungen	Fr.	5'000.--

Total Fr.

Die wertvermehrenden Investitionen sollen zum höchsten gesetzlich zugelassenen Satz auf die Mietzinse überwältzt werden. Die Lebensdauer wird auf durchschnittlich 20 Jahre geschätzt. Zum Zeitpunkt der Investition betrug der Zinssatz 3%.

Alle Mietverträge sind mit Kündigungsfristen von 3 Monaten auf die Kündigungstermine jedes Monatsende ausser Dezember abgeschlossen. Familie Weisser hat als einzige Mietpartei einen Staffelmietvertrag über 3 Jahre.

Die heute aktuellen Kostenstände sind:

Hypothekarzins:	3%
Stand Teuerung:	113.4 Pt. (Stand Mai 2007)
Kostensteigerung:	Mai 2007

Die Kostensteigerung wird mit 1% pro Jahr verrechnet. Weitere, allenfalls für Ihre Berechnung notwendige Parameter bestimmen Sie in sinnvoller und gesetzlich zulässiger Weise selber.

Aufgabe F1 Wie hoch ist der neue Nettomietzins der Mietpartei Schmid? Berechnen Sie die Mietzinserhöhung aufgrund der Erneuerungen. Gleichzeitig ist der Mietzins den aktuellen Kostenständen anzupassen. Ihre Berechnung muss in allen Teilen nachvollziehbar (inkl. Zwischenresultaten) und übersichtlich gegliedert sein.	25	

--	--	--

Aufgabe F2 Auf welchen Termin setzen Sie die Mietzinsanpassung für die Mietpartei Weisser in Kraft?	1	
.....		

Aufgabe F3 Unter Einhaltung welcher Fristen müssen Sie die Mietzinsanpassung verschicken, damit diese rechtzeitig beim Mieter eintrifft? Alle relevanten Fristen sind einzeln aufzuführen.	2	
.....		

Aufgabe F4 Mieter Hans Lauber hat Ihnen vor 3 Monaten mitgeteilt, dass Herr Markus Manser eingezogen sei und sie in einer registrierten Partnerschaft leben. Wem stellen Sie die Mietzinsanpassung zu?	1	
.....		

Aufgabe F5	1	
Muss das amtliche Formular für jede Mietzinsanpassung verwendet werden?		
.....		

Herr Müller hat für das Mietobjekt seiner Zweigniederlassung in Bern die Nebenkostenabrechnung erhalten. Er bittet Sie als Profi, die Abrechnung auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Heizkostenabrechnung

Abrechnungsperiode
vom 1. Juli bis 30. Juni

Vorrat Öl	01.07.	8'500 lt.	Fr. 37.55	/ 100 lt.	Fr. 3'191.75
Einkauf	15.09.	10'000 lt.	Fr. 41.90	/ 100 lt.	Fr. 4'190.00
Einkauf	22.03.	9'000 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 3'915.00
Endbestand -	30.06.	13'500 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 5'872.50
Total Verbrauch		14'000 lt.	Fr. 41.61	/ 100 lt.	Fr. 5'825.75
Heizerlohn			Fr. 412.50		
Kaminfeger			Fr. 378.30		
Serviceabonnement					
Brenner			Fr. 416.00		
Reparatur Brenner			Fr. 124.75		
Pumpen-/Brennerstrom			Fr. 360.00		Fr. 1'691.55
Zwischentotal					Fr. 7'517.30
Verwaltungshonorar	3%	+ 7.6% MwSt.			Fr. 796.85
Total Heizkosten					<u>Fr. 8'314.15</u>

<p>Aufgabe G3 Sie stellen fest, dass die vorliegende Abrechnung mangelhaft ist, und stellen diese korrekt auf.</p>	<p>10</p>																																																																																																													
<p style="text-align: center;">Korrekturspalte</p> <p><u>Heizkostenabrechnung</u></p> <p>Abrechnungsperiode vom 1. Juli bis 30. Juni</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Vorrat Öl</td> <td style="width: 15%;">01.07.</td> <td style="width: 15%;">8'500 lt.</td> <td style="width: 15%;">Fr. 37.55</td> <td style="width: 15%;">/ 100 lt.</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">Fr. 3'191.75</td> </tr> <tr> <td>Einkauf</td> <td>15.09.</td> <td>10'000 lt.</td> <td>Fr. 41.90</td> <td>/ 100 lt.</td> <td style="text-align: right;">Fr. 4'190.00</td> </tr> <tr> <td>Einkauf</td> <td>22.03.</td> <td>9'000 lt.</td> <td>Fr. 43.50</td> <td>/ 100 lt.</td> <td style="text-align: right;">Fr. 3'915.00</td> </tr> <tr> <td>Endbestand -</td> <td>30.06.</td> <td>13'500 lt.</td> <td>Fr. 43.50</td> <td>/ 100 lt.</td> <td style="text-align: right;">Fr. 5'872.50</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Total Verbrauch</td> <td></td> <td>14'000 lt.</td> <td>Fr. 41.61</td> <td>/ 100 lt.</td> <td style="text-align: right;">Fr. 5'825.75</td> </tr> <tr> <td colspan="6"> </td> </tr> <tr> <td>Heizerlohn</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 412.50</td> </tr> <tr> <td>Kaminfeger</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 378.30</td> </tr> <tr> <td>Serviceabonnement</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 416.00</td> </tr> <tr> <td>Brenner</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 124.75</td> </tr> <tr> <td>Reparatur Brenner</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 360.00</td> </tr> <tr> <td>Pumpen-/Brennerstrom</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 1'691.55</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Zwischentotal</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 7'517.30</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshonorar</td> <td>3%</td> <td>+ 7.6% MWST</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 796.85</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Total Heizkosten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Fr. 8'314.15</td> </tr> </table>			Vorrat Öl	01.07.	8'500 lt.	Fr. 37.55	/ 100 lt.	Fr. 3'191.75	Einkauf	15.09.	10'000 lt.	Fr. 41.90	/ 100 lt.	Fr. 4'190.00	Einkauf	22.03.	9'000 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 3'915.00	Endbestand -	30.06.	13'500 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 5'872.50	<hr/>						Total Verbrauch		14'000 lt.	Fr. 41.61	/ 100 lt.	Fr. 5'825.75	 						Heizerlohn					Fr. 412.50	Kaminfeger					Fr. 378.30	Serviceabonnement					Fr. 416.00	Brenner					Fr. 124.75	Reparatur Brenner					Fr. 360.00	Pumpen-/Brennerstrom					Fr. 1'691.55	<hr/>						Zwischentotal					Fr. 7'517.30	Verwaltungshonorar	3%	+ 7.6% MWST			Fr. 796.85	<hr/>						Total Heizkosten					Fr. 8'314.15
Vorrat Öl	01.07.	8'500 lt.	Fr. 37.55	/ 100 lt.	Fr. 3'191.75																																																																																																									
Einkauf	15.09.	10'000 lt.	Fr. 41.90	/ 100 lt.	Fr. 4'190.00																																																																																																									
Einkauf	22.03.	9'000 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 3'915.00																																																																																																									
Endbestand -	30.06.	13'500 lt.	Fr. 43.50	/ 100 lt.	Fr. 5'872.50																																																																																																									
<hr/>																																																																																																														
Total Verbrauch		14'000 lt.	Fr. 41.61	/ 100 lt.	Fr. 5'825.75																																																																																																									
Heizerlohn					Fr. 412.50																																																																																																									
Kaminfeger					Fr. 378.30																																																																																																									
Serviceabonnement					Fr. 416.00																																																																																																									
Brenner					Fr. 124.75																																																																																																									
Reparatur Brenner					Fr. 360.00																																																																																																									
Pumpen-/Brennerstrom					Fr. 1'691.55																																																																																																									
<hr/>																																																																																																														
Zwischentotal					Fr. 7'517.30																																																																																																									
Verwaltungshonorar	3%	+ 7.6% MWST			Fr. 796.85																																																																																																									
<hr/>																																																																																																														
Total Heizkosten					Fr. 8'314.15																																																																																																									