

Prüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung 2008

Bewirtschaftung

Schriftliche Prüfungsaufgaben



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

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.**

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
VMWG	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
LK	Landesindex der Konsumentenpreise
STWE	Stockwerkeigentümer
MWST	Mehrwertsteuer

Aufgaben / Thema

Prüfungsfach

A	Verwaltungsübernahme	14	Punkte
B	Vermietung	50	Punkte
C	Inkasso/Kündigung des Mietobjektes	19	Punkte
D	Mängel am Mietobjekt	10	Punkte
E	Bauinvestitionen	30	Punkte
F	Mietvertragliche Leistungsänderungen	36	Punkte
G	Nebenkosten	21	Punkte

Prüfungsfall

Sie sind als BewirtschafterIn bei der Firma Immoservice AG angestellt. Sie betreuen das gesamte Liegenschaftenportfeuille der Pensionskasse „Immer Glücklich“. Das Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Ladengeschäften im Erdgeschoss und insgesamt 9 Wohnungen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Liegenschaft wurde im Jahre 1981 erstellt. Ebenfalls existiert eine separate Autoeinstellhalle mit 12 Autoeinstellhallenplätzen und einem Motorradabstellplatz, welches durch direkten Zugang mit dem Wohn- und Geschäftshaus verbunden ist.

Liegenschaftsdaten

Adresse	Sonnenhang 17 (= Durchgangsstrasse zur Stadt) 7890 Winterfeld
Umgebung	Wohngemeinde in der näheren Agglomeration einer Grossstadt
Heizung	Öl

Die Liegenschaft besteht aus folgenden Objekten:

UG	2 Lagerräume
EG	2 Ladengeschäfte (Laden 1 und Laden 2)
1. OG	2x 3 ½-Zimmerwohnung
2. OG	1 x 3 ½-Zimmerwohnung, 1 x 5 ½-Zimmerwohnung
3. OG	1 x 4 ½-Zimmerwohnung, 1 x 5 ½-Zimmerwohnung
4. OG/DG	1 x 4 ½-Zimmer Maisonettewohnung, 2 x 5 ½-Zimmer Maisonettewohnung

Das Ladengeschäft 1 im Erdgeschoss ist an eine Drogerie vermietet. Der Mietvertrag wurde für 6 Jahren indexiert mit einer Option für 6 weitere Jahren abgeschlossen. Das Ladengeschäft 2 wurde an einer Tanzschule mit einer unbefristeten Dauer vermietet.

Vom Geschäftsführer der Pensionskasse „Immer Glücklich“ werden Sie informiert, dass sie diese Liegenschaft abstossen möchten. Diese Information kommt ihnen sehr gelegen, da sie seit längerem einen Kunden haben, der ein solches Renditeobjekt sucht. Natürlich möchte der Interessent von Ihnen wissen, ob in den abgeschlossenen Mietverträgen noch eine potenzielle Mietzinserhöhungsmöglichkeit enthalten ist.

Die Tanzschule hat Ihnen mangels Umsatz den Mietvertrag per 30.9.2008 gekündigt.

Beilagen:

- Mieterspiegel
- Pläne
- Allgemeine Bedingungen zum Geschäftsmietvertrag
- Kalender 2008
- Tabelle Landesindex der Konsumentenpreise

A) VERWALTUNGSÜBERNAHME	14 Punkte
--------------------------------	------------------

Aufgabe A1	1	
Welchen Einfluss hat der Entscheid der Pensionskasse „Immer Glücklich“ auf die künftige Bewirtschaftungsstrategie der Liegenschaft?		
<i>Lösung:</i>		

Aufgabe A2	2	
Sie haben anfangs Januar dieses Jahres einen Vertrag für die Bewirtschaftung der Liegenschaft mit einer festen Vertragsdauer von 2 Jahren abgeschlossen. Wann kann dieses Verwaltungsmandat von beiden Parteien grundsätzlich gekündigt werden? Zeigen Sie zudem auf, in welchem Gesetzeswerk und in welchem Abschnitt dies geregelt ist.		
<i>Lösung:</i>		

Aufgabe A3	2	
Um möglichst rasch einen neuen Bewirtschaftungsauftrag mit dem neuen Eigentümer abschliessen zu können, setzen Sie einen solchen auf. Nennen Sie mind. 8 Vertragspunkte.		
<i>Lösung:</i>		

Aufgaben, welche einen Entscheid und zusätzlich eine Begründung/Erklärung verlangen.

<p>Aufgabe A4</p> <p>Welche acht Stellen informieren Sie bei einem Eigentümerwechsel der Liegenschaft?</p>	2	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe A5</p> <p>Ihr Kunde, welcher Interesse am besagten Mehrfamilienhaus zeigt, möchte von Ihnen bezüglich Versicherungsdeckung beraten werden. Welche Versicherungen sind in den meisten Kantonen obligatorisch und welche Versicherungen empfehlen Sie ihm künftig abzuschliessen?</p>	2	
<p>Meist obligatorisch:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Empfehlung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

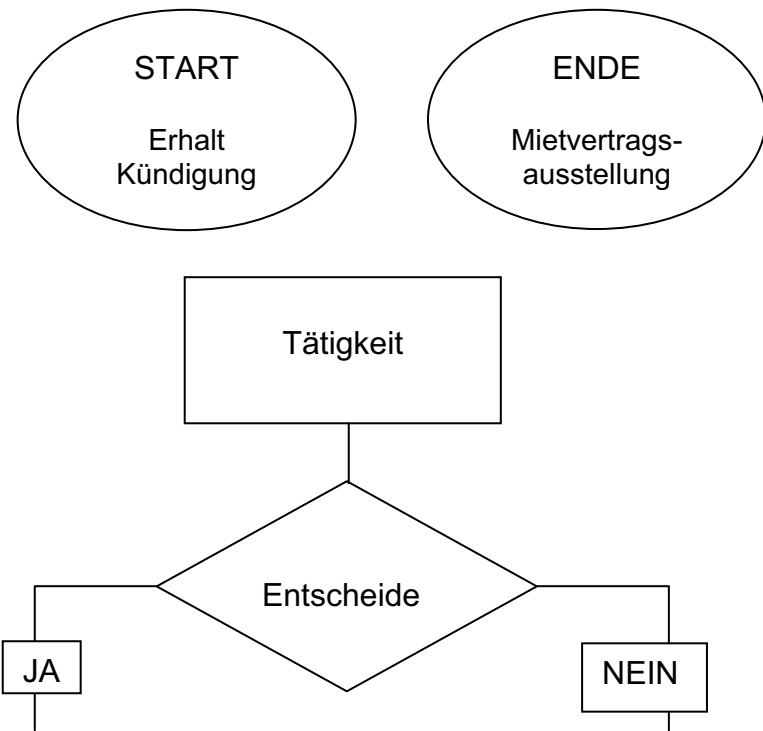
B) VERMIETUNG	50 Punkte
----------------------	------------------

Aufgaben mit Erklärungen / Begründungen

<p>Aufgabe B1</p> <p><u>Einführung</u></p> <p>Für das Ladenlokal (vormals Tanzschule) haben Sie einen Mietinteressenten. Es handelt sich dabei um Mara Wanders und Erica Beerli, welche mitten in der Firmengründung Beauty and Wellness World GmbH sind und einen Schönheitssalon eröffnen möchten. Die beiden beabsichtigen, das Lokal im Rohbau zu mieten und selber nach ihren Wünschen auszubauen. Nach Kostenschätzung eines Architekten der Mietinteressenten belaufen sich die mieterseitigen Ausbauten auf ca. CHF 300'000 inkl. der fest eingebauten Gerätschaften. Dementsprechend möchten die Mietinteressenten ein längerfristiges Mietverhältnis eingehen.</p> <p>Der Mietbeginn ist der 1. Februar 2009. Die Mieterschaft wünscht eine Option für weitere 5 Jahre. Sie möchten sich aber das Recht vorbehalten, bei Optionseinlösung den Mietzins an die Marktverhältnisse anzupassen.</p> <p>Der Ausbau wird durch die Mieterschaft getätigt und muss bei allfälligem Auszug rückgebaut werden. Sie möchten hierfür eine genügende Absicherung. Die Mieterschaft wünscht die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch.</p> <p>Beim Mietzins haben Sie sich auf CHF 300/m² Ladenfläche und CHF 120/m² für die Lagerfläche geeinigt. Mit dem Mieter sollen alle mit dem Betrieb und Gebrauch zusammenhängenden Kosten nach effektivem Verbrauch abgerechnet werden. Für Wasser und Abwasser installiert der Vermieter für dieses Objekt einen eigenen Zähler. Aufgrund von Erfahrungswerten haben Sie kalkuliert, dass sich die übrigen Kosten auf rund CHF 12'000/Jahr belaufen.</p> <p><u>Aufgabe</u></p> <p>Erstellen Sie einen indexierten Mietvertrag aufgrund der obgenannten Angaben. Beachten Sie dabei folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertrag (Deckblatt) mit den Hauptangaben. • Der Mietzins und die Nebenkosten sind auszuweisen. • Weitere relevante Bestimmungen oder Hinweise auf Mietvertragsanhänge müssen aufgeführt werden. 	30	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--

Aufgaben, welche eine Aussage (z.B. Unterschied) und Beispiele zu dieser Aussage verlangen.

<p>Aufgabe B2</p> <p>Frau Mara Wanders fragt Sie während den Vertragsverhandlungen für ihren künftigen Schönheitssalon, welches die fünf wesentlichen Unterschiede zwischen einem Wohnungs- und einem Geschäftsmietvertrag sind.</p> <p>Machen Sie zu jedem Unterschied die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Unterscheidungsmerkmal • Der Unterschied in diesem Merkmal zwischen einem Wohn- und einem Geschäftsmietvertrag. 	<p>5</p>	
<p><i>Unterschied 1</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><i>Unterschied 2</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><i>Unterschied 3</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><i>Unterschied 4</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><i>Unterschied 5</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B4</p> <p><u>Einführung</u></p> <p>Sie müssen in Ihrem Betrieb den Prozess (Arbeitsablauf) vom Erhalt einer Wohnungskündigung bis zur Mietvertragsausstellung festlegen. Sie stellen den Prozess in grafischer Form (Flussdiagramm) dar. Sie benutzen dafür die nachstehenden Symbole.</p>  <p><u>Aufgabe</u></p> <p>Stellen Sie den Prozess (Arbeitsablauf) in grafischer Form (Flussdiagramm) in acht bis max. zwölf Teilschritten dar und beschriften Sie die einzelnen Teilschritte so, dass Aussenstehende nachvollziehen können, welche Tätigkeiten die einzelnen Teilschritte beinhalten.</p>	<p>10</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--

Aufgaben mit Aufzählungen und Begründungen

<p>Aufgabe D2</p> <p>Welche Rechte und welche Pflichten hat ein Mieter, wenn ein Mangel an dem von ihm bewohnten Objekt behoben werden muss.</p> <p>Machen Sie zu je einem Recht und je einer Pflicht die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine aussagekräftige Bezeichnung • Die Gesetzesgrundlage und der Gesetzesartikel, welche dieses Recht resp. diese Pflicht beinhaltet. • Eine Erläuterung dieses Rechts resp. dieser Pflicht. Gehen Sie dabei von einem konkreten Mangel an dem von einem Mieter bewohnten Objekt aus. 	<p>2</p>	
<p>Recht des Mieters: Bezeichnung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Beschreibung/Erläuterung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Pflicht des Mieters: Bezeichnung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Beschreibung/ Erläuterung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

E) BAUINVESTITIONEN	30 Punkte
----------------------------	------------------


Sie haben eine Besprechung mit dem Geschäftsführer der Pensionskasse „Immer Glücklich“. Sie werden informiert, dass Sie diese Liegenschaft „abstossen“ möchten.

Aufgaben, welche einen Entscheid und zusätzlich eine Begründung/Erklärung verlangen.

<p>Aufgabe E1</p> <p>Welche Bewirtschaftungsstrategie eignet sich in dieser Situation am besten?</p> <p>Ihre Lösung muss die folgenden Angaben enthalten:</p> <p>a) Die Bezeichnung der Bewirtschaftungsstrategie mit dem korrekten Begriff.</p> <p>b) Eine Begründung der Wahl dieser Strategie in 1 – 2 Sätzen: Gehen Sie dabei auf ein Merkmal zum Zustand der Liegenschaft und ein Merkmal zur Situation ein, die Sie zur Wahl dieser Strategie bewogen hat. Zeigen Sie nachvollziehbar auf, warum diese Strategie unter Berücksichtigung dieser Merkmale am besten geeignet erscheint.</p> <p>c) Sie werden mit dem Verkauf beauftragt. Welche Massnahmen oder Zielsetzungen müssen Sie als Erstes formulieren?</p>	5	
<p>a) Korrekter Begriff:</p> <p>.....</p> <p>b) Begründung der Wahl der Strategie:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Formulierung der Massnahme oder Zielsetzung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Sie haben seit längerem einen Kunden, der ein solches Renditeobjekt sucht. Natürlich möchte der Interessent von Ihnen verschiedene Auskünfte erhalten.

<p>Aufgabe E2</p> <p>Die innere Instandsetzung der Mietwohnungen sind dem Interessenten ein besonderes Anliegen. Er möchte während der Besprechung einen groben Kostenrahmen für die Erneuerung der Küche, Bad, Boden- und Wandbeläge für eine 4.5 Zimmerwohnung von Ihnen erfahren.</p> <p>a) Was für einen Betrag bzw. Erfahrungswert pro Wohnung nennen Sie dem Interessenten?</p> <p>b) Definieren Sie dem Interessenten den Begriff Instandsetzung.</p>	<p>2</p>	
<p>a) Betrag bzw. Erfahrungswert</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Instandsetzung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E3</p> <p>Bei der Besichtigung mit dem Interessenten, haben Sie dieses Foto gemacht.</p>  <p>Um was für einen Bauschaden handelt es sich und wie konnte es zu diesem Schaden kommen? Erklären Sie das allgemeine Vorgehen bei einer Betonsanierung.</p> <p>Ihr Lösung muss die folgenden Angaben enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Bezeichnung des Bauschadensb) Erklären Sie in 2 - 3 Sätzen wie es zu diesen Schäden kommen konnte. Mindestens drei Fachbegriffe oder Zustände müssen aufgeführt werden.c) Erklären Sie stichwortartig das allgemeine Vorgehen bei einer Betonsanierung ab der Situationsanalyse, ohne die Angabe der einzelnen Arbeitsschritte bei der „handwerklichen Ausführung“ der Betonsanierung. Die Punkte 2. und 3. sowie 5. und 6. müssen ergänzt werden.	<p>8</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	--

<p>1. Die Bezeichnung des Bauschadens:</p> <p>.....</p> <p>2. Erklären Sie, wie es zu diesen Schäden kommen konnte.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. Vorgehensweise bei einer Betonsanierung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Ausführung der Betonsanierung müssen nicht aufgelistet werden. Bitte beachten Sie die Lösungsvorgaben bei den Punkten 1. und 4.</p> <p>4. Bestandesaufnahme, Ist- und Soll-Zustand</p> <p>5.</p> <p>.....</p> <p>6.</p> <p>.....</p> <p>7. Ausführung der Betonsanierung</p> <p>8.</p> <p>.....</p> <p>9.</p> <p>.....</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Aufgabe E5</p> <p>Der Interessent hat gehört, dass die Qualität der Handwerkerarbeiten mangelhaft sein kann. Er bittet Sie, ihm in diesem Zusammenhang die drei folgenden Begriffe bzw. Möglichkeiten der Mängelbehebung in 2 – 3 Sätzen zu erklären. Dabei wissen Sie, dass der Bauherr über die Ausübung der Mängelrechte entscheidet, wobei dem Unternehmer zuerst die Möglichkeit der Nachbesserung zugestanden werden muss (SIA 118).</p> <p>a) Begriff: Nachbesserung</p> <p>b) Begriff: Ersatz inkl. einem Beispiel</p> <p>c) Begriff: Minderwert</p>	<p>7</p>	
<p>a) Begriff: Nachbesserung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b) Begriff: Ersatz</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Beispiel:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c) Begriff: Minderwert		
---------------------------------------------------------------------	--	--

Multiple Choice Fragen

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 1 Punkt = 1

Falsche Antwort = 1 Minuspunkte = - 1

Keine Antwort = keine Punkte = 0

Die minimale Punktzahl der Fragengruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

<p>Aufgabe E6</p> <p>In der Phase 5 Realisierung nach SIA 112 werden in der Teilphase 53 die Inbetriebnahme und der Abschluss, mit den Zielen Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen und Mängel behoben, erarbeitet</p> <p>Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen in diesem Zusammenhang richtig oder falsch sind?</p>	4			
<p>Der Bauherr ist verpflichtet, das vollendete Werk des Unternehmers innert eines Monats nach Anzeige der Werkvollendung auf Vertragserfüllung zu überprüfen.</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		
<p>Mit der Abnahme beginnt die Laufzeit der vertraglich vereinbarten Gewährleistung des Unternehmers. Die üblichen Garantiefrieten, gemäss SIA 118 betragen für werkvertragliche Leistungen:</p> <p>1 Jahr: für gewisse technische Geräte und Anlageteile</p> <p>2 Jahre : für offene Mängel, die sofort gerügt werden müssen</p> <p>5 Jahre für verdeckte Mängel, die vor Ablauf dieser fünf Jahre gerügt werden müssen</p> <p>10 Jahre: bei Böswilligkeit, Nichtlieferung oder absichtlich verschwiegenen Mängeln</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		
<p>Zielsetzung der Übergabe des Werkes: Mit der Übergabe des Werkes geht das Eigentum und die damit verbundene Haftpflicht vom Unternehmer an den Bauherrn, resp. an den Benutzer und Betreiber über.</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		
<p>Die Schlussabrechnung nach SIA 118 ist spätestens vier Monate nach der Abnahme durch die Bauleitung einzureichen. Wird dies nicht gemacht, so kann die Bauleitung auf Kosten des Unternehmers eine Schlussabrechnung erstellen.</p>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		

F) MIETVERTRAGLICHE LEISTUNGSÄNDERUNGEN	36 Punkte
------------------------------------------------	------------------

<p>Aufgabe F1</p> <p>Welche Frist muss der Vermieter bei der Mietzinsanpassung und der Mieter bei deren Anfechtung einhalten?</p> <p>Machen Sie zu jeder Frist die folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wann müssen Sie die Mietzinsanpassung verschicken, damit sie sicherlich rechtzeitig beim Mieter eintrifft. • Zeigen Sie auf, wie sich diese Frist im Detail zusammensetzt. 	2	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe F2</p> <p>Darf die Miete bei einem indexierten Mietvertrag bedingt durch wertvermehrende Aufwendungen erhöht werden?</p>	1	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe G 2 Welche zwei Methoden kennen Sie um den Lageausgleich bei der Verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung angemessen zu berücksichtigen?	2	
<i>Lösung:</i>		

<p>Aufgabe G4</p> <p>Für die Liegenschaft Sonnenhang 17 in Winterfeld müssen Sie die Nebenkostenabrechnung – unterteilt in Heizkosten und übrige Betriebskosten – erstellen.</p> <p>Im Mietvertrag sind folgende Nebenkosten ausgedient:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Heizkosten ▪ Warmwasseraufbereitung ▪ Wasser-/Abwasserverbrauch ▪ Strom ▪ Hauswartung ▪ Liftservice <p>In der Liegenschaftsbuchhaltung sind für die Abrechnungsperiode 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008 folgende Ausgaben (inkl. Mwst) verbucht:</p> <table border="0"> <tr><td>- Heizölvorrat 1. Juli 2007 (2'000 l zu 42.50 pro 100 l)</td><td>CHF 850.00</td></tr> <tr><td>- Heizölrechnung 15. Juli 2007 (10'000 l zu 43.40 pro 100 l)</td><td>CHF 4'340.00</td></tr> <tr><td>- Heizölrechnung 28. Oktober 2007 (8'000 l zu 41.80 pro 100 l)</td><td>CHF 3'344.00</td></tr> <tr><td>- Heizölrechnung 28. April 2008 (10'000 l zu 42.10 pro 100 l)</td><td>CHF 4'210.00</td></tr> <tr><td>- Wasserverbrauch 12 Monate</td><td>CHF 2'320.00</td></tr> <tr><td>- Reparatur Boiler</td><td>CHF 837.00</td></tr> <tr><td>- Hauswartung 12 Monate</td><td>CHF 4'608.00</td></tr> <tr><td>- Heizungsbedienung 2007/2008</td><td>CHF 480.00</td></tr> <tr><td>- Kaminfeger</td><td>CHF 580.00</td></tr> <tr><td>- Brennerservice</td><td>CHF 300.00</td></tr> <tr><td>- Abwassergebühren 12 Monate</td><td>CHF 2'835.00</td></tr> <tr><td>- Störungsbehebung Thermostatventile in ganzer Liegenschaft</td><td>CHF 964.00</td></tr> <tr><td>- Allgemestrom 12 Monate</td><td>CHF 1'862.00</td></tr> <tr><td>- Ersatz Brennerdüse anlässlich Servicegangs</td><td>CHF 68.00</td></tr> <tr><td>- Liftserviceabonnement 2007/2008 (12 Monate)</td><td>CHF 2'500.00</td></tr> <tr><td>- Kabelfernsehgebühren</td><td>CHF 2'700.00</td></tr> <tr><td>- Kanalreinigung</td><td>CHF 905.00</td></tr> </table> <p>Der Heizölvorrat gemäss Rapport Hauswart beträgt am 30. Juni 2008 13'000 l (=> FiFo-Methode anwenden)</p> <p>Für den Stromverbrauch der Warmwasserpumpen sind CHF 420.00 umzubuchen.</p> <p>Das Verwaltungshonorar ist mit 4% zuzüglich Mwst. zu berücksichtigen.</p>	- Heizölvorrat 1. Juli 2007 (2'000 l zu 42.50 pro 100 l)	CHF 850.00	- Heizölrechnung 15. Juli 2007 (10'000 l zu 43.40 pro 100 l)	CHF 4'340.00	- Heizölrechnung 28. Oktober 2007 (8'000 l zu 41.80 pro 100 l)	CHF 3'344.00	- Heizölrechnung 28. April 2008 (10'000 l zu 42.10 pro 100 l)	CHF 4'210.00	- Wasserverbrauch 12 Monate	CHF 2'320.00	- Reparatur Boiler	CHF 837.00	- Hauswartung 12 Monate	CHF 4'608.00	- Heizungsbedienung 2007/2008	CHF 480.00	- Kaminfeger	CHF 580.00	- Brennerservice	CHF 300.00	- Abwassergebühren 12 Monate	CHF 2'835.00	- Störungsbehebung Thermostatventile in ganzer Liegenschaft	CHF 964.00	- Allgemestrom 12 Monate	CHF 1'862.00	- Ersatz Brennerdüse anlässlich Servicegangs	CHF 68.00	- Liftserviceabonnement 2007/2008 (12 Monate)	CHF 2'500.00	- Kabelfernsehgebühren	CHF 2'700.00	- Kanalreinigung	CHF 905.00	<p>14</p>	
- Heizölvorrat 1. Juli 2007 (2'000 l zu 42.50 pro 100 l)	CHF 850.00																																			
- Heizölrechnung 15. Juli 2007 (10'000 l zu 43.40 pro 100 l)	CHF 4'340.00																																			
- Heizölrechnung 28. Oktober 2007 (8'000 l zu 41.80 pro 100 l)	CHF 3'344.00																																			
- Heizölrechnung 28. April 2008 (10'000 l zu 42.10 pro 100 l)	CHF 4'210.00																																			
- Wasserverbrauch 12 Monate	CHF 2'320.00																																			
- Reparatur Boiler	CHF 837.00																																			
- Hauswartung 12 Monate	CHF 4'608.00																																			
- Heizungsbedienung 2007/2008	CHF 480.00																																			
- Kaminfeger	CHF 580.00																																			
- Brennerservice	CHF 300.00																																			
- Abwassergebühren 12 Monate	CHF 2'835.00																																			
- Störungsbehebung Thermostatventile in ganzer Liegenschaft	CHF 964.00																																			
- Allgemestrom 12 Monate	CHF 1'862.00																																			
- Ersatz Brennerdüse anlässlich Servicegangs	CHF 68.00																																			
- Liftserviceabonnement 2007/2008 (12 Monate)	CHF 2'500.00																																			
- Kabelfernsehgebühren	CHF 2'700.00																																			
- Kanalreinigung	CHF 905.00																																			

<p>Aufgabe G5</p> <p>Die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung W7 hatte einen Mieterwechsel zu verzeichnen. 1.7.2007 – 31.12.2007 Arthur Wegfeld 1.1.2008 – 30.6.2008 Albert Jäggi und Heidi Jäggi-Bucher</p> <p>Wie hoch wäre der prozentual anzurechnende Anteil der Heizkostenposition dieser Wohnung in dieser Periode für Arthur Wegfeld und für Herr und Frau Jäggi?</p>	<p>1</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Grafik = Mittelland mit Warmwasseraufbereitung

