

Berufsprüfung Vertiefung Bewirtschafter 2009

# Prüfungsfach Bewirtschaftung

## Schriftliche Prüfungsaufgaben



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

Kanton Ihrer Tätigkeit: .....

**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.) Bei der vermerkten Punktzahl handelt es sich um die maximal für diese Aufgabe erreichbare Punktzahl.
6. Verfügbare Lösungszeit: **180 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

**Abkürzungen**

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>STWE</b>	Stockwerkeigentümer

**Multiple Choice Fragen**Bewertung

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort	=	Pluspunkte
Falsche Antwort	=	Minuspunkte
Keine Antwort	=	keine Punkte

Die minimale Punktzahl pro bezeichnete Gruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

**Aufgaben / Thema****Prüfungsfach**

<b>A</b>	Verwaltungsübernahme	15	Punkte
<b>B</b>	Vermietung	36½	Punkte
<b>C</b>	Inkasso / Kündigung des Mietobjektes	20	Punkte
<b>D</b>	Mängel am Mietobjekt	14	Punkte
<b>E</b>	Bauinvestitionen	36	Punkte
<b>F</b>	Mietvertragliche Leistungsänderungen	30	Punkte
<b>G</b>	Heiz- und Betriebskosten	28½	Punkte
	<b>Total</b>	<b>180</b>	<b>Punkte</b>

## Der Prüfungsfall

Sie sind als BewirtschafterIn bei der Firma Bewi AG angestellt und betreuen unterschiedliche Immobilien.

In Ihrem Portfolio befindet sich die Liegenschaft Farbgasse 100 in Langenthal BE. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage in welcher die örtliche Poststelle, ein Restaurant und mehrere Wohnungen untergebracht sind. Die Liegenschaft verfügt ausserdem über mehrere Einstellhallen- und Aussenabstellplätze.

### Liegenschaftsdaten:

Adresse:	Farbstrasse 100 4900 Langenthal BE
Umgebung:	Zentrale Lage
Heizung:	Oel
Baujahr:	1970

In den vergangenen Monaten ist in und um die Liegenschaft viel geschehen, Sie sind demzufolge mit unterschiedlichen Problemen konfrontiert, welche es nun zu lösen gibt.

Als zusätzliche Hilfsmittel stehen Ihnen am Ende des Prüfungsbogen als Beilagen folgende Dokumente zur Verfügung:

- Mieterspiegel
- Indextabelle

<b>A – VERWALTUNGSÜBERNAHME</b>	<b>15 Punkte</b>
---------------------------------	------------------

<p><b>Aufgabe A – Ausgangslage</b></p> <p>Der Eigentümer der Liegenschaft Farbgasse 100 in Langenthal möchte das Wohn- und Geschäftshaus künftig nicht mehr selber betreuen und möchte Sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes beauftragen.</p>		
--	--	--

<p><b>Aufgabe A 1</b></p> <p>Was erwartet Ihr zukünftiger Auftraggeber von Ihnen – welche 7 wesentlichen ethischen Grundsätze haben Sie gegenüber Ihrem Auftraggeber einzuhalten.</p>	3½	
---	----	--

<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p> <p>7.) .....</p>		
--	--	--

<p><b>Aufgabe A 2</b>                  Welche 3 Leistungen resp. Erwartungen dürfen Sie sich vom Auftraggeber erhoffen, sofern Sie ihre Anforderungen erfüllen?</p>	<p><b>1½</b></p>	
<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p>		
<p><b>Aufgabe A 3</b>                  Aufgrund Ihres Angebots haben Sie den Auftrag für die Bewirtschaftung erhalten. Welche 8 wesentlichen Punkte sollte der Verwaltungsvertrag beinhalten.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><i>Lösung (je ¼ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p> <p>7.) .....</p> <p>8.) .....</p>		

<b>Aufgabe A 4</b> Zeigen Sie 12 Aufgaben auf, welche ein Verwaltungsvertrag beinhalten kann. Beschreiben Sie diese in Stickworten.	<b>3</b>	
<p><i>Lösung (je 1/4 Punkt pro Antwort)</i></p> <p>- ..... - .....</p> <p>- ..... - .....</p> <p>- ..... - .....</p> <p>- ..... - .....</p> <p>- ..... - .....</p> <p>- ..... - .....</p>		

<p><b>Aufgabe A 5</b>                  Welche Kündigungsfristen gelten für einen Verwaltungsvertrag?                  Machen Sie dazu folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die grundsätzliche Regelung gemäss der geltenden Gesetzgebung</li> <li>• Eine eindeutige Bezeichnung des Gesetzesartikel, der diese Regelung beinhaltet..</li> </ul>	<p><b>1</b></p>	
<p><i>Lösung:</i>                  .....                  .....</p>		
<p><b>Aufgabe A 6</b>                  Sie haben mit dem Auftraggeber den Übergabetermin für die Aktenübernahme vereinbart. Welche Unterlagen müssen Ihnen übergeben werden? (8 Stichworte)</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><i>Lösung (je 1/2 Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p> <p>7.) .....</p> <p>8.) .....</p>		

**B) VERMIETUNG** **36½ Punkte**

<p><b>Aufgabe B 1</b> <b>Die Aktenübergabe der Liegenschaft Farbgasse 100 hat heute stattgefunden. Sie überprüfen die abgeschlossenen Mietverträge.</b></p> <p><b>Frage B 1</b> Welche wichtigen Daten, Fristen und Termine sind relevant für die aktive Bewirtschaftung der Verträge? Zählen Sie mind. 8 relevante Vertragsdaten für die aktive Vertragsbewirtschaftung stichwortartig auf.</p>	<u>2</u>	
<p><i>Lösung (je 1/4 Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p> <p>7.) .....</p> <p>8.) .....</p>		

<b>Aufgabe B 2</b> <b>Am 30. Juni 2009 endete die Mindestvertragsdauer des Geschäftsmietvertrages im UG. Es wurden bis heute keine Vertragsverhandlungen geführt und im abgeschlossenen Vertrag ist diesbezüglich nichts vereinbart worden.</b>				<u>2½</u>	
<b>Frage B 2</b> Beurteilen Sie folgende Aussagen.					
Der Mietvertrag ist nicht mehr rechtskräftig.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Der Mietvertrag ist weiterhin indexiert.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Der Mietvertrag ist ab dem 1. Juli 2009 unbefristet.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Es handelt sich nicht mehr um einen Mietvertrag sondern um eine Nutzniessung.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Der Mietvertrag basiert neu auf Kostensteigerung, Index und Referenzzinssatz.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Auf den 1. Juli 2009 kann rückwirkend eine Mietzinsanpassung erstellt werden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Die Ausweisung des Mieters muss eingeleitet werden.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Da vertraglich nichts festgehalten wurde, schuldet der Mieter keinen Mietzins.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Wenn der Mietzins indexiert angepasst werden soll, muss der Bewirtschafter muss umgehend Vertragsverhandlungen aufnehmen.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			
Bei Geschäftsmietverträgen trifft gemäss Gesetz ohne schriftliche Vereinbarung eine Option in Kraft.	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>			

<p><b>Aufgabe B 3</b></p> <p><b>Nach erfolgten Vertragsverhandlungen sind Sie am Erstellen eines neuen Indexmietvertrages für die Geschäftslokaltäten (Verkaufs- und Büroräume).</b></p> <p><b><u>Frage B 3</u></b></p> <p>Formulieren Sie die Indexklausel.</p> <p><b><u>Anforderung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Formulierung muss alle relevanten Angaben präzise aufzeigen.</li><li>• Die Klausel muss so formuliert sein, dass sie direkt in den Mietvertrag übernommen werden könnte.</li></ul>	<p><u>5</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B 4</b> <b>Der Mietvertrag für das Restaurant enthält eine Klausel betreffend Bauhandwerkerpfandrecht.</b></p> <p><b><u>Frage B 4</u></b></p> <p>Der Eigentümer fragt Sie an, ob das Bauhandwerkerpfandrecht für ihn Auswirkungen haben kann.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Erläutern Sie das Bauhandwerkerpfandrecht in zwei bis drei Sätzen. Zeigen Sie dabei sowohl auf, was dieses Recht beinhaltet, wie auch welche Bedingungen eingehalten werden müssen, damit es Gültigkeit hat.</li><li>2. Nennen Sie das Gesetzbuch plus den dazugehörigen Gesetzesartikel, welcher das Bauhandwerkerpfandrecht regelt.</li><li>3. Welche Möglichkeit hat der Vermieter, um das Bauhandwerkerpfandrecht abzuwehren?</li></ol>	<p><b><u>6</u></b></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B 5</b></p> <p><b>Eine 3-Zimmerwohnung an der Farbgasse 100 wurde per 31.August 2009 gekündigt und abgeben. Leider mussten Sie bei der Wohnungsabnahme feststellen, dass sich die Wohnung in einem desolaten Zustand befindet. Der Mieter weigert sich das Wohnungsübergabeprotokoll zu unterschreiben.</b></p> <p><b><u>Frage B 5</u></b></p> <p>Welche Vorkehrung müssen Sie treffen, damit Sie für allfällige Verhandlungen gültige Beweismittel haben? Diese Vorkehrung muss detailliert und vollständig formuliert sein.</p>	<u>2</u>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B 6</b></p> <p><b>Mit dem Wohnungsmieter Meier wurde ein Staffelmietvertrag abgeschlossen. Heute stellen Sie fest, dass eine Anpassung per 1. August 2009 möglich gewesen wäre. Diese Anpassung wurde nicht vorgenommen.</b></p> <p><b><u>Frage B 6</u></b></p> <p>Welches sind die gesetzlichen Bestimmungen einer Mietzinsanpassung in Bezug auf den Staffelmietvertrag und erklären Sie in einem Satz wie Sie in obgenannten Fall vorgehen.</p>	<u>4</u>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B 7</b></p> <p><b>Während Ihrer Ferienabwesenheit hat Ihre Stellvertretung die freie 3-Zimmerwohnung an der Farbasse 100 per 1. April 2010 vermietet. Vertraglich wurde vereinbart, dass die Wohnung über einen Estrich- und Kellerabteil zur Alleinbenutzung verfügt.</b></p> <p><b>Vor einem Jahr, erfolgte jedoch eine Umnutzung des Estrichs, sämtliche Estrichabteile wurden aufgelöst.</b></p> <p><b>Frage B 7</b></p> <p>Beurteilen Sie folgende Aussagen.</p>		<p><u>2</u></p>	
Der Mieter hat das Recht auf eine angemessene Mietzinsreduktion.	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
Der Mieter kann vom Vertrag gemäss OR zurücktreten.	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
Der Mieter hat weder einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion noch auf einen Ersatz.	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
Der Mieter kann nicht auf ein Estrichabteil wie vertraglich festgehalten beharren, da eine Umnutzung stattgefunden hat.	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		

<p><b>Aufgabe B 8</b></p> <p>Sie erhalten einen Anruf von Ihrem Restaurantmieter. Dieser teilt Ihnen mit, dass das „Quartierbächli“ nach dem starken Regenfall der letzten Nacht über das Flussbett getreten ist. Das Restaurant sowie die Tiefgarage stehen kniehoch unter Wasser.</p> <p>Das Restaurant muss für mehre Wochen geschlossen werden und das ganze Inventar, welches dem Wirt gehört, ersetzt werden.</p> <p>In der Tiefgarage steht ein eingelöster Personenwagen.</p> <p><b>Frage B 8</b></p> <p>Schildern Sie nun in kurzen Sätzen, welche Versicherungen, die entstandenen Schäden bzw. Ausfälle übernehmen wird (6 Aufzählungen). Aus der jeweiligen Bezeichnung muss die Art der Versicherung und wer diese abgeschlossen hat, klar hervorgehen.</p>	<u>6</u>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p>		

<p><b>Aufgabe B 9</b></p> <p><b>Der Wirt hat nach diesem Ereignis beschlossen, die Branche zu wechseln und kündigt den Mietvertrag termingerecht. Die Lokalitäten stehen neu zur Vermietung frei. Die anstehenden Renovationen bzw. Erneuerungen aus dem Wasserschaden haben noch nicht stattgefunden.</b></p> <p><b><u>Frage B 9</u></b></p> <p>Welche Überlegungen tätigen Sie, bevor Sie das Mietobjekt zur Vermietung ausschreiben (zählen Sie 8 relevante Punkte auf)?</p>	<p><u>4</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p> <p>7.) .....</p> <p>8.) .....</p>		

<p><b>Aufgabe B 10</b></p> <p><b>Kurz bevor Sie das Büro verlassen möchten, ruft Herr Blitzblank, der nebenamtliche Hauswart an, welcher eine Wohnung an der Farbgassee 100 bewohnt. Da er etwas knapp bei Kasse ist, bittet er Sie, Ihnen den Zins, welcher sich auf seinem Mieterkautionkonto über Jahre angesammelt hat, umgehend auszu zahlen.</b></p> <p><b><u>Frage B 10</u></b></p> <p>Können Sie dem Wunsch von Herrn Blitzblank nachkommen? Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz.</p>	<u>1</u>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B 11</b></p> <p><b>Vor ein paar Tagen erhielten Sie eingeschrieben die Wohnungskündigung von Herrn Häusle per 30. April 2010.</b></p> <p><b>Kaum sind Sie im Büro, ruft er Sie an und teilt Ihnen mit, dass er die Kündigung zurückziehen möchte.</b></p> <p><b>Frage B 11</b></p> <p>Beurteilen Sie folgende Aussagen.</p>		<p><u>2</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p>			
<p>Mit dem Telefonat ist die Kündigung zurückgezogen, weitere Arbeiten entfallen.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
<p>Sie müssen einen neuen Mietvertrag erstellen, da eine Kündigung rechtlich nicht zurückgezogen werden kann.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
<p>Sie müssen nicht auf den Wunsch eingehen.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		
<p>Sie haben die Wohnung bereits wiedervermietet und teilen dem Neumieter mit, dass Sie auf das eingegangene Mietverhältnis somit nicht eingehen können.</p>	<p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/></p>		

<b>C – Inkasso / Kündigung des Mietobjektes</b>	<b>20 Punkte</b>
---	------------------

<p><b>Aufgabe C 1</b></p> <p>Als Verwalter der Liegenschaft Farbgasse 100, Langenthal, sind Sie auch für das Inkassowesen zuständig. Alle Mietzinse sind jeweils auf den 1. jeden Monats zahlbar. Beantworten Sie folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Mieter Burkhard ist vor 4 Monaten in eine der 5- ½ Zimmer-Wohnungen eingezogen und ist bereits mit 2 Mieten im Rückstand. Wie kommen Sie als Bewirtschafter zu den Mietzinseinnahmen? Und wie sind die weiteren Schritte, wenn der Mieter Burkhard weiterhin nicht zahlt?</li> <li>b) Der Mieter des Restaurants ist ebenfalls mit zwei Monatsmieten im Rückstand. Wie können Sie als Vertreter des Vermieters seine Rechte optimal wahren? Was wird das Betreibungsamt in der Folge unternehmen und wie habe ich mich weiter zu verhalten? Welche rechtliche Möglichkeit kann bei diesem Mietverhältnis zusätzlich zu Fall a eingesetzt werden? Nennen Sie das richtige Vorgehen und zeigen Sie die einzelnen Schritte auf.</li> <li>c) Angenommen, das Restaurant ist mit den Mietzinseinnahmen nicht im Rückstand. Er hat das Restaurant am 20.07. auf den 31.01. gekündigt (Kündigungstermin eingehalten). Am 12.11. trifft er konkrete Vorbereitungen für den Umzug, weil er bereits einen neuen Mietvertrag mit Beginn per 01.11. mit einem neuen Vermieter abgeschlossen hat. Was können Sie als Bewirtschafter unternehmen damit Sie auch die restlichen Mietzinse noch gesichert haben?</li> </ul>	7½	
<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>a.).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b.).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c.).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C 2</b></p> <p>Welche Betriebsart ist anzuwenden, wenn Sie als Vermieter auf das Mietzinsdepot zugreifen wollen?</p>	1	
<p><i>Lösung</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><b>Aufgabe C 3</b></p> <p>Welche Möglichkeit haben Sie, wenn über den Mieter des Restaurants an der Farb-gasse 100 während des laufenden Vertrages der Konkurs eröffnet wird?</p>	1	
<p><i>Lösung</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><b>Aufgabe C 4</b></p> <p>Nennen Sie die zwingenden Formvorschriften für alle Vertragsparteien für die Kün-digungen von Wohn- und Geschäftsräumen.</p>	2	
<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe C 5</b> Nennen Sie 6 Anfechtungsgründe für eine Kündigung	<b>3</b>	
<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p> <p>5.) .....</p> <p>6.) .....</p>		

<p><b>Aufgabe C 6</b></p> <p>Sie haben von Mieter Meyer fristgerecht die Kündigung erhalten. Auf welche 4 wesentlichen Punkte weisen Sie in der Kündigungsbestätigung hin?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i></p> <p>1.) .....</p> <p>2.) .....</p> <p>3.) .....</p> <p>4.) .....</p>		
<p><b>Aufgabe C 7</b></p> <p>Anlässlich der Wohnungsabnahme bei Mieter Meyer stellen Sie fest:</p> <p>a) dass er den Teppichboden im Wohnzimmer durch einen Keramikplattenbelag ersetzt hat. Herr Meyer erklärt Ihnen, dass er die Bewilligung hierfür bei der Verwaltung telefonisch eingeholt habe und verlangt, dass ihm der Mehrwert abgegolten wird.</p> <p>b) dass das 5-jährige Lavabo im Gäste-WC einen Riss aufweist.</p> <p>Wie verhalten Sie sich?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><i>Lösung (je 1 Punkt pro Antwort)</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe C 8</b> Nennen Sie 3 Beispiele für übermässige Abnutzung	<b>1½</b>	
<i>Lösung (je ½ Punkt pro Antwort)</i>  .....  .....  .....  .....		

<b>D – Mängel am Mietobjekt</b>	<b>14 Punkte</b>
---------------------------------	------------------

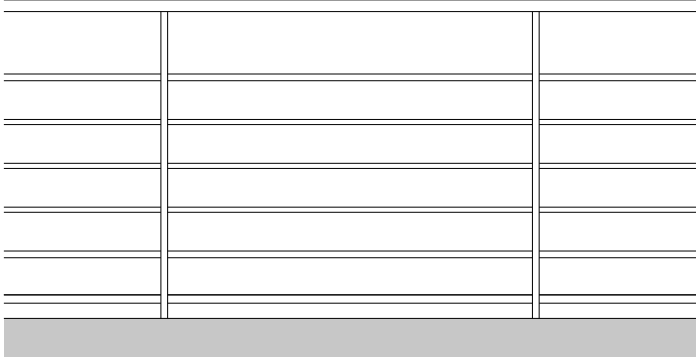
<p><b>Aufgabe D 1</b></p> <p><b>Wenn im Restaurant Hochbetrieb herrscht, entstehen immer wieder starke Schwankungen mit dem Warmwasserbezug in den Wohnungen oberhalb des Restaurants. Die Wohnungsmieter reklamieren laufend bei Ihnen.</b></p> <p><b><u>Frage D 1</u></b></p> <p>Wir unterscheiden „leichtere“, „mittlere“ und „schwerere“ Mängel. Bitte erklären Sie die drei Begriffe mit je einem Praxisbeispiel und wie sich der Mieter rechtlich absichern/schützen kann.</p>	<u>6</u>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><b><u>Frage D 1.1</u></b></p> <p>Um welche Art von Mangel handelt es sich bei unserem geschilderten Fall?</p>	<u>1</u>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D 2</b></p> <p><b>Ein Mieter droht Ihnen in einer Auseinandersetzung mit der Hinterlegung des Mietzinses, wenn die Probleme mit dem Warmwasser nicht endlich gelöst werden.</b></p> <p><b><u>Frage D 2</u></b></p> <p>Der Mietzins wird auf der Schlichtungsbehörde korrekt hinterlegt. Wie gehen Sie als Bewirtschafter vor und welches sind die Aufgaben der Schlichtungsbehörde? Beschreibung in mind. 3 bis 4 Sätzen</p>	<p><b><u>3</u></b></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><b><u>Frage D 2.1</u></b></p> <p>Ist die Schlichtungsbehörde befugt in diesem Fall einen Entscheid zu fällen?</p>	<p><math>\frac{1}{2}</math></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Frage D 2.2</b></p> <p>In welchen Fällen kann die Schlichtungsbehörde generell entscheiden?</p>	<p><u>1½</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D 3</b></p> <p><b>Mieter Müller meldet Ihnen, dass ihm ein „Parfüme-Fläschchen“ ins 7-jährige Keramik-Lavabo gefallen ist und das Lavabo einen grossen durchgehenden Riss aufweist.</b></p> <p><b>Frage D 3</b></p> <p>Sie lassen das Lavabo für CHF 750.00 inkl. MWST ersetzen und stellen der Familie Müller die entsprechende Rechnung für den Ersatz.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Welche Lebensdauer hat ein Keramik-Lavabo?</li> <li>2. Berechnen Sie nachvollziehbar den Betrag, welchen Sie Familie Müller in Rechnung stellen.</li> </ol>	<p><u>2</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>E) BAUINVESTITIONEN</b>	<b>36 Punkte</b>
----------------------------	------------------

<p><b>Aufgabe E1</b></p> <p>Als Verwalter der Liegenschaft Farbgassee in Langenthal, ist es Ihnen wichtig, dass die Absturzsicherheit bei den Geländern und Brüstungen gemäss der SIA Norm 358, gewährleistet ist.</p> <p>Lösen Sie folgende Aufgaben zu diesem Thema:</p> <p>a) Wie gross dürfen die Zwischenräume von Geländerstäben bis zu einer Höhe von 75cm maximal betragen?</p> <p>b) Wie hoch müssen horizontale Geländer bei Brüstungen oder Balkonen mindestens sein?</p> <p>c) Erfüllt das skizzierte Geländer die Anforderungen der entsprechenden Normen? Antwort mit Begründung.</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p style="text-align: center;">Ansicht Geländer</p>	4	
<p>a)</p> <p>.....</p>	1	
<p>b)</p> <p>.....</p>	1	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p>	2	

<p><b>Aufgabe E2</b> Die Flachdachkonstruktion auf der Dachterrasse muss saniert werden. Sie entscheiden sich, dass der bestehende Dachaufbau komplett zurückgebaut werden soll.</p>	3	
<p>Was für Flachdachsysteme können für den Neuaufbau eingesetzt werden? Nennen Sie zwei Systeme.</p>	1	
<p>a).....</p>	1	
<p>b).....</p>		
<p>Was für Flachdachbegrünungssysteme kennen sie? Nennen Sie zwei Systeme.</p>	½	
<p>a).....</p>	½	
<p>b).....</p>		

<b>Aufgabe E3</b> Benennen Sie 3 mehrschalige Aussenwandkonstruktionen und beschreiben Sie die einzelnen Schichten von innen nach aussen.	<b>6</b>	
a)..... ..... ..... .....	2	
b)..... ..... ..... .....	2	
c)..... ..... ..... .....	2	

<b>Aufgabe E4</b> Welche Bewirtschaftungsstrategien kennen Sie? Benennen Sie die verschiedenen Strategien. Begründen Sie die Anwendung der jeweiligen Strategie und mit welchen Massnahmen diese umgesetzt werden.	<b>10</b>	
Strategie a).....	1	
Begründung:.....		
.....		½
.....		
Massnahmen: .....		
.....		1
.....		
Strategie b).....		1
Begründung:.....		
.....		½
.....		
Massnahmen: .....		1
.....		
.....		

Strategie c).....	1	
Begründung:.....	½	
.....		
.....		
Massnahmen: .....	1	
.....		
.....		
Strategie d).....	1	
Begründung:.....	½	
.....		
.....		
Massnahmen: .....	1	
.....		
.....		

<p><b>Aufgabe E5</b>                  Der Unterhalt und die Renovation von Liegenschaften nehmen immer mehr an Wichtigkeit zu. Was für wesentliche Gründe tragen zu dieser Entwicklung bei?                  Nennen Sie 4 Gründe.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>a).....</p> <p>b).....</p> <p>c).....</p> <p>d).....</p>	<p>½</p> <p>½</p> <p>½</p> <p>½</p>	

<p><b>Aufgabe E6</b>                  Der Lebenszyklus eines Gebäudes teilt sich in 4 Hauptphasen auf. Benennen Sie diese Phasen 1-4:</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>1. Phase:.....</p> <p>2. Phase:.....</p> <p>3. Phase:.....</p> <p>4. Phase:.....</p>	<p>½</p> <p>½</p> <p>½</p> <p>½</p>	

<p><b>Aufgabe E7</b>                  Welches sind die Hauptaufgabenfelder der Bauphysik in der Bautechnik?</p>	<p><b>1</b></p>	
<p>a).....</p> <p>b).....</p> <p>c).....</p>		

<p><b>Aufgabe E8</b>                  Welche 3 Hauptschallarten unterscheidet man?</p>	<p><b>1</b></p>	
<p>a).....</p> <p>b).....</p> <p>c).....</p>		

<p><b>Aufgabe E9</b>                  Erklären Sie kurz den Dampfdiffusionsvorgang und nennen Sie 4 Stellen, wo speziell Kondensat in Gebäuden entstehen kann.</p>	<p><b>5</b></p>	
<p>Vorgang:.....                  .....                  .....                  .....</p>	<p>3</p>	
<p>Kondensat entsteht speziell bei:                  a).....                  .....</p>	<p><math>\frac{1}{2}</math></p>	
<p>b).....                  .....</p>	<p><math>\frac{1}{2}</math></p>	
<p>c).....                  .....</p>	<p><math>\frac{1}{2}</math></p>	
<p>d).....                  .....</p>	<p><math>\frac{1}{2}</math></p>	

<b>Aufgabe E10</b>			<b>2</b>	
<p>Es gibt verschiedene Möglichkeiten für die Wärmeabgabe in Häusern. Bei Neubauten wird oft die Wärmeabgabe über eine Fussbodenheizung oder mit Heizkörpern gelöst.</p> <p>Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen in diesem Zusammenhang richtig (ja) oder falsch (nein) sind?</p>				
Fussbodenheizungen eignen sich besonders für Niedertemperatur Heizungen (Wärmepumpen).	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	½	
Die grosse Strahlungsfläche der Fussbodenheizung gestattet eine Absenkung der Raumtemperatur ohne Kältegefühl.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	½	
Die Fussbodenheizung zeichnet sich durch die schnelle Reaktionszeit bei Aussentemperaturänderungen aus (z.B. bei starker Sonneneinstrahlung).	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	½	
Die Wärmeabgabe von Heizwänden erfolgt vorwiegend durch Konvektion.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	½	

**F – MIETVERTRAGLICHE LEISTUNGSÄNDERUNGEN****30 Punkte****Aufgabe F – Ausgangslage**

Der Eigentümer der Liegenschaft Farbgasse 100 in Langenthal hat in den vergangenen Monaten einige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen lassen. Die Sanierungen fanden ausschliesslich in den von den Wohnungen besetzten Gebäudeteilen statt. Heute, am 12. Juli 2009, liegt Ihnen die Bauabrechnung mit folgenden Positionen vor:

- Ersatz Küchen und Bäder	250'000.00
- Ersatz der Fenster	100'000.00
- Ersatz Personenlift	50'000.00
- Mieterentschädigungen	30'000.00
- Ersatz Bodenbeläge in der Attikawohnung	25'000.00
- Installation einer Gegensprechanlage	20'000.00

Der Eigentümer wünscht, dass Sie die zulässigen Kosten im Rahmen der gesetzlichen Maximalmöglichkeiten auf die betroffenen Mieter überwälzen. Verwenden Sie folgende Informationen für die Beantwortung der folgenden Fragen:

- Lebensdauer: 20 Jahre
- Kostenstände Hypothekarzins und Index: Stände per 31. Mai 2008  
(Hypothekarzins Kanton Bern per 30.6.2008 = 3,25%)
- Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung 10% von Verzinsung und Amortisation
- Kündigungsfristen: 3 Monate
- Kündigungstermine: 30. April und 31. Oktober

Benutzen Sie als Hilfsmittel den Mieterspiegel und die Indextabelle, welche Ihnen in der Beilage zur Verfügung stehen.

<b>Aufgabe F 1</b> Berechnen Sie den neuen Mietzins für die Wohnung der Familie Felder aufgrund der Erneuerungen und der aktualisierten Kostenstände. Ihre Berechnung muss in allen Teilschritten nachvollziehbar und übersichtlich gegliedert sein. (Die wesentlichen Teilschritte werden ebenfalls benotet).	<u>14</u>	
<i>Lösung:</i> <hr/>		

<b>Aufgabe F 2</b> Auf welchen Termin versenden Sie diese Mietzinsanpassung?	<u>1</u>	
<i>Lösung:</i> ..... ..... .....		

<p><b>Aufgabe F 3</b></p> <p>Die Wohnungsmietverträge wurden bisher mit Pauschalbeträgen für die Heiz- und Betriebskosten ausgestellt. Nun möchte die Eigentümerschaft, dass die Heiz- und Betriebskosten abgerechnet werden und die Wohnungsmietverträge entsprechend angepasst werden. Die Gewerbelokale, Lagerräume und die Einstellhalle werden separat abgerechnet und müssen nicht berücksichtigt werden. Berechnen Sie aufgrund der vorliegenden Angaben den neuen Mietzins für die 3 Zimmerwohnung von Frau von Gunten im 2. OG (ohne Berücksichtigung der Aufgabe F1. Die Berechnung muss alle notwendigen Teilschritte aufzeigen, nachvollziehbar und übersichtlich gegliedert sein.</p> <table border="0"> <tr> <td>- Heizkosten 2005</td> <td>18'500.00</td> </tr> <tr> <td>- Heizkosten 2006</td> <td>12'200.00</td> </tr> <tr> <td>- Heizkosten 2007</td> <td>11'800.00</td> </tr> <tr> <td>- Heizkosten 2008</td> <td>13'500.00</td> </tr> <tr> <td>- Betriebskosten 2005</td> <td>10'000.00</td> </tr> <tr> <td>- Betriebskosten 2006</td> <td>9'850.00</td> </tr> <tr> <td>- Betriebskosten 2007</td> <td>10'450.00</td> </tr> <tr> <td>- Betriebskosten 2008</td> <td>9'700.00</td> </tr> </table>	- Heizkosten 2005	18'500.00	- Heizkosten 2006	12'200.00	- Heizkosten 2007	11'800.00	- Heizkosten 2008	13'500.00	- Betriebskosten 2005	10'000.00	- Betriebskosten 2006	9'850.00	- Betriebskosten 2007	10'450.00	- Betriebskosten 2008	9'700.00	<p><u>7</u></p>	
- Heizkosten 2005	18'500.00																	
- Heizkosten 2006	12'200.00																	
- Heizkosten 2007	11'800.00																	
- Heizkosten 2008	13'500.00																	
- Betriebskosten 2005	10'000.00																	
- Betriebskosten 2006	9'850.00																	
- Betriebskosten 2007	10'450.00																	
- Betriebskosten 2008	9'700.00																	
<p><i>Lösung:</i></p>																		

<b>Aufgabe F 4</b> Nennen Sie uns die 5 Voraussetzungen, welche zwingend erfüllt sein müssen, damit eine Mietzinsanpassung gültig ist. (Falsche Antworten werden an den korrekten Antworten in Abzug gebracht, minimale zu erreichende Punktzahl 0.)	<u>5</u>	
<i>Lösung:</i>  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....		

<p><b>Aufgabe F 5</b></p> <p>Der Eigentümer der Liegenschaft möchte von Ihnen wissen, was er Mieter damit meinte, als er Ihnen schrieb, die Liegenschaft erziele einen übersetzten Ertrag?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erläutern Sie dem Eigentümer diesen Umstand</li><li>- Wo sieht die heutige Rechtsprechung die Grenze für die Erzielung eines übersetzten Ertrages</li><li>- Wie hoch ist diese Grenze heute? Führen Sie die Rechnungsschritte auf.</li></ul>	<p><u>3</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>G – Heiz- und Betriebskosten</b>	<b>28½ Punkte</b>
-------------------------------------	-------------------

<p><b>Aufgabe G 1</b></p> <p>Die Liegenschaft Farbasse 100 ist mit einer Ölheizung ausgerüstet.</p> <p><b><u>Frage G 1</u></b></p> <p>Bitte berechnen Sie den Heizölverbrauch (nach der Methode First-in-First-out) inkl. dessen Wert in CHF. Die Berechnung muss alle notwendigen Teilschritte enthalten und nachvollziehbar sein.</p> <p>Folgendes ist bekannt:</p> <p>Heizöl Anfangsbestand 17'500 Liter à CHF 65.20 (1. Juli 2008)                  Einkauf Heizöl 21'000 Liter à CHF 72.50                  Heizöl Endbestand 14'300 Liter (30. Juni 2009)</p>	<b>3</b>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe G 2**10½

In der 4,5-Zimmerwohnung hat per 31. Oktober 2008 ein Mieterwechsel stattgefunden. Mieter Häusle wohnte vom 1. Februar 2006 bis zum 31. Oktober 2008 in der Wohnung. Der Neumieter Schweizer ist per 1. Januar 2009 eingezogen.

**Frage G 2**

Berechnen Sie den Kostenanteil für die 4,5-Zimmerwohnung sowie die Nachzahlung oder das Guthaben von Mieter Häusle und Mieter Schweizer. Die Berechnung muss alle notwendigen Teilschritte enthalten und nachvollziehbar sein.

Folgende Angaben kennen Sie aus der Abrechnung entnehmen:

Heizkosten CHF 18'500.00 / Betriebskosten Allgemein CHF 14'000.00 /

TV Gebühren CHF 3'500.00

Der Anteil für die 4,5-Zimmerwohnung beträgt:

Heizkosten 8 % / Betriebskosten Allgemein 9 % / TV-Gebühren 1/14

Monatliche Akontozahlung von CHF 180.00

Heizgrad-Tabelle mit Warmwasseraufbereitung:

Januar	13.6
Februar	12.1
März	11.5
April	9.3
Mai	5.6
Juni	3.7
Juli	3.7
August	3.6
September	3.7
Oktober	9.5
November	10.7
Dezember	13.0

<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
--	--	--

<p><b>Aufgabe G 3</b> <b>In unserer Liegenschaft hat per 30. Juni 2009 eine externe Firma die Wärmehähler abgelesen.</b></p> <p><b><u>Frage G 3</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wie nennt man dieses Abrechnungs-System?</li><li>2. Wann wird oder muss dieses System angewandt werden?</li><li>3. Wie erfolgt die Kostenaufteilung (Fachbegriffe inkl. Aufteilungsschlüssel)?</li><li>4. Berechnungsbeispiel: Gesamte Heizkosten CHF 20'000.00 / Total Ablesewert für alle Wohnungen 1000 o/oo (800 m<sup>2</sup>) / Ablesung für die 4,5-Zimmerwohnung 298 o/oo (105 m<sup>2</sup>) – Wieviel Heizkosten muss der Mieter der 4,5-Zimmerwohnung bezahlen (logische und nachvollziehbare Berechnung)? Die Berechnung muss alle notwendigen Teilschritte enthalten und nachvollziehbar sein.</li></ol>	<p><u>5½</u></p>	
<p><i>Lösung:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe G4</b></p> <p><b>Der Mieter Häusle hat seine Nebenkostenabrechnung erhalten. Er nimmt sich viel Zeit und studiert seine Abrechnung ausführlich. Am nächsten Tag ruft der Mieter Sie an und stellt folgende Fragen:</b></p> <p><b><u>Frage G 4</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Erläutern Sie in Stichworten, was unter den Begriffen „Akonto“ und Pauschale“ zu verstehen ist. ( 2 Punkte)</li><li>2. Welche zwei Systeme zur Erhebung der Nebenkosten gibt es nebst „Akontozahlungen“ und Pauschalzahlungen“? (1 Punkt)</li><li>3. Wer ermittelt und legt die Heizgradtagzahlen fest? (1 ½ Punkte)</li><li>4. Herr Häusle möchte die Originalbelege zur Nebenkostenabrechnung einsehen. Müssen Sie als Vermieterschaft bzw. Verwaltung diese Belege zeigen? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem dazugehörigen OR Artikel. (1 Punkt)</li><li>5. Es gibt in Ausnahmefällen Nebenkosten, welche geschuldet sind, obwohl diese nicht im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt wurden. Zählen Sie mindestens ein konkretes Beispiel auf. (1 Punkt)</li><li>6. Welche Nebenkosten sind unzulässig, auch wenn diese im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurden. Zählen Sie mindestens 4 Beispiele auf. (1 Punkt)</li><li>7. In der Wohnung von Herrn Hänsle hat es Wärmehähler an den Radiatoren. Trotzdem wurden die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet. Ist dies zulässig? Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz. (1 Punkt)</li><li>8. In der Praxis wird die Berechnungsmethode „First in First out“ für die Berechnung des Heizölverbrauchs angewandt. Zählen Sie noch zwei weitere Berechnungsmethoden auf. Erklären Sie die Methoden je in einem kurzen Satz. (1 Punkte korrekte Methode inkl. Erläuterung)</li></ol>	<p><u>9½</u></p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



**Beilagen****Mieterspiegel per 1. Juli 2008**

<b>Etage</b>	<b>Objekt</b>	<b>Fläche</b>	<b>Mieter</b>	<b>Mietzins mtl.</b>
<b>1. UG</b>	<b>Verkauf</b>	<b>936</b>	<b>Bank AG</b>	<b>7'500.00</b>
<b>1. UG</b>	<b>Lager</b>	<b>229</b>	<b>Gastro Abenteuer AG</b>	<b>Inkl.</b>
<b>EG</b>	<b>Restaurant</b>	<b>289</b>	<b>Gastro Abenteuer AG</b>	<b>5'000.00</b>
<b>1. OG</b>	<b>5 ½ Zi.-Whg.</b>	<b>102</b>	<b>Heiri Müller</b>	<b>1'800.00</b>
<b>1. OG</b>	<b>3 Zi.-Whg.</b>	<b>67</b>	<b>Susanne Meier</b>	<b>1'200.00</b>
<b>1. OG</b>	<b>3 Zi.-Whg.</b>	<b>54</b>	<b>Walter Hochstrasser</b>	<b>1'050.00</b>
<b>1. OG</b>	<b>4 ½-Zi.-Whg.</b>	<b>84</b>	<b>Peter Häusle</b>	<b>1'550.00</b>
<b>2. OG</b>	<b>5 ½ Zi.-Whg.</b>	<b>102</b>	<b>Marc und Sonja Felder</b>	<b>1'820.00</b>
<b>2. OG</b>	<b>3 Zi.-Whg.</b>	<b>67</b>	<b>Daniel Blitzblank</b>	<b>1'210.00</b>
<b>2. OG</b>	<b>3 Zi.-Whg.</b>	<b>54</b>	<b>Lara von Gunten</b>	<b>1'055.00</b>
<b>2. OG</b>	<b>4 ½-Zi.-Whg.</b>	<b>84</b>	<b>Christoph und Anna Strahm</b>	<b>1'570.00</b>
<b>3. OG</b>	<b>5 ½ Zi.-Whg.</b>	<b>105</b>	<b>Stefan und Manuela Heller</b>	<b>1'840.00</b>
<b>3. OG</b>	<b>3 Zi.-Whg.</b>	<b>66</b>	<b>Valeska Jankic</b>	<b>1'220.00</b>
<b>3. OG</b>	<b>1 Zi.-Whg.</b>	<b>26</b>	<b>Josephine Bruin</b>	<b>650.00</b>
<b>3. OG</b>	<b>1 Zi.-Whg.</b>	<b>26</b>	<b>Miroslav Jedrinovic</b>	<b>650.00</b>
<b>3. OG</b>	<b>4 ½-Zi.-Whg.</b>	<b>84</b>	<b>Gudrun von Bubenberg</b>	<b>1'590.00</b>
<b>Attika</b>	<b>5 ½ Zi.-Whg.</b>	<b>112</b>	<b>Peter Burkhard</b>	<b>2'100.00</b>

## Landesindex der Konsumentenpreise

**Totalindex**

Basis Dezember 2005 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
1990	77.0	77.3	77.6	77.7	78.1	78.2	78.2	79.1	79.5	79.9	80.6	80.6
1991	81.3	82.1	82.1	82.3	83.0	83.3	83.4	83.8	84.0	84.0	85.1	84.9
1992	85.3	85.9	86.1	86.2	86.5	86.8	86.6	86.8	86.9	87.0	87.9	87.8
1993	88.2	88.8	89.2	89.5	89.6	89.5	89.5	89.9	89.9	89.9	89.8	89.9
1994	90.0	90.4	90.4	90.5	89.9	90.0	90.0	90.4	90.4	90.3	90.3	90.3
1995	91.0	91.8	91.8	91.9	91.7	91.9	91.8	92.1	92.2	92.1	92.0	92.1
1996	92.3	92.5	92.6	92.7	92.4	92.6	92.4	92.7	92.7	92.9	92.7	92.8
1997	93.1	93.3	93.1	93.2	92.9	93.0	92.9	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1
1998	93.1	93.2	93.2	93.2	93.0	93.1	93.0	93.3	93.2	93.2	93.0	93.0
1999	93.2	93.5	93.6	93.8	93.5	93.7	93.7	94.1	94.3	94.3	94.2	94.5
2000	94.7	95.0	95.0	95.1	95.0	95.4	95.4	95.2	95.7	95.6	96.0	96.0
2001	95.9	95.8	95.9	96.2	96.7	96.9	96.7	96.2	96.3	96.2	96.3	96.3
2002	96.4	96.4	96.4	97.2	97.3	97.2	96.7	96.7	96.8	97.4	97.2	97.1
2003	97.2	97.3	97.7	97.9	97.7	97.7	96.9	97.2	97.3	97.8	97.7	97.7
2004	97.4	97.4	97.6	98.4	98.6	98.8	97.8	98.1	98.2	99.1	99.2	99.0
2005	98.5	98.8	99.0	99.8	99.7	99.5	98.9	99.1	99.5	100.4	100.1	100.0
2006	99.8	100.1	100.0	100.9	101.1	101.0	100.4	100.5	100.3	100.7	100.6	100.6
2007	99.9	100.1	100.2	101.3	101.6	101.7	101.1	101.0	101.1	101.9	102.4	102.6
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5							