

Immobilienberatung

Fall Nr. 1

EXPERTEN-VERSION

Prüfungsmodus	Mündliche Prüfung
Prüfungsdauer	
Vorbereitungszeit	45 Minuten
Mündliche Prüfung	30 Minuten, aufgeteilt in
Präsentation	10 – 12 Minuten
Kundengespräch	18 – 20 Minuten
Punktemaximum	100 Punkte
Erlaubte Hilfsmittel	Siehe Kapitel «Hilfsmittel»

Zeitangaben	
Start Prüfung	
Ende Präsentation	
Ende Prüfung	

Kandidat/in

Experte/in 1

Experte/in 2

(in Blockschrift)

(in Blockschrift)

Punkte Zusammenzug	Maximale Punkte	Erreichte Punkte	Erreichte Punkte (Korrektur)
Fachkompetenz	60		
Prozess- und Methodenkompetenz	20		
Sozialkompetenz	20		
TOTAL	100		

Hinweise zur mündlichen Prüfung

Sie erhalten beiliegend zur Vorbereitung einen schriftlichen Fall mit einer Ausgangslage sowie mehreren Aufgaben und einem Präsentationsauftrag.

Die Prüfung besteht aus der Präsentation Ihrer Lösungsansätze von ca. 10 – 12 Minuten gemäss Vorbereitungsauftrag, gefolgt von einem Gespräch mit dem Kunden¹ (Experten) zu Ihrer Präsentation sowie zu weiteren Fragen des Kunden. Das Gespräch kann sich auf den gesamten Prüfungsstoff beziehen.

Bewertung

Ihre Leistungen an der mündlichen Prüfung werden nach diesen drei gewichteten Bereichen bewertet:

Bereich	Gewichtung
Fachkompetenz	60 Punkte
Prozess- und Methodenkompetenz	20 Punkte
Sozialkompetenz	20 Punkte

Hilfsmittel

Der Prüfungsfall inkl. Beilagen sowie die während der Vorbereitungszeit erstellte Kurzpräsentation. Abgesehen davon sind nur die Hilfsmittel gemäss der Liste der zugelassenen Hilfsmittel erlaubt.

Im Prüfungsraum stehen ein Flipchart mit Buntstiften sowie Notizblätter und Schreibzeug zur Verfügung. Sie dürfen nur während der Vorbereitungszeit erarbeitete Notizen verwenden, d.h. Sie dürfen keine Notizen verwenden, welche vor dem Prüfungstermin aufbereitet worden sind. Während des Kundengesprächs dürfen Sie auf dem zur Verfügung gestellten Notizpapier weitere Notizen machen, Berechnungen vornehmen oder Visualisierungen erstellen.

Es ist verboten, die Prüfungsunterlagen bildlich festzuhalten oder das Prüfungsgespräch aufzuzeichnen, bspw. mittels Kamera oder Mobiltelefon. Ein Verstoss gegen dieses Verbot gilt als Verwendung unerlaubter Hilfsmittel im Sinne von Art. 12 Ziff. 2 der Prüfungsordnung und hat den Ausschluss von der Prüfung zur Folge.

¹ Zwecks einfacherer Lesbarkeit wird nachfolgend nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist immer auch mitgemeint.

Weitere Hinweise

Es gelten die ausführlichen Hinweise in der Information für die Kandidatinnen und Kandidaten, welche Ihnen vor der Prüfung zugänglich gemacht worden ist.

Handlungsrahmen für das Prüfungsgespräch

Die Prüfungssituation ist ein Kundentermin zwischen Ihnen, Finanzberater in der Firma X, und Ihrem Kunden (Experten). Ihr Arbeitskollege ist krank und hat Sie gebeten, einen Kundentermin an seiner Stelle wahrzunehmen. Im Dossier Ihres Arbeitskollegen haben Sie Informationen zur Ausgangslage, die konkreten Fragestellungen des Kunden, ergänzende Angaben sowie bereits vorbereitete Beilagen gefunden. Sie wissen noch nicht, ob der Kunde oder die Kundin² zum Gespräch erscheinen wird. In 45 Minuten beginnt das Kundengespräch. Sie bereiten sich nun darauf vor.

Teil 1: Erstellen Sie eine Präsentation (10-12 Minuten), anhand derer Sie die Ausgangslage und Ihre Lösungsvorschläge verständlich darstellen können. Die Präsentation richtet sich an den Kunden und soll diesem helfen, Ihre Lösung nachvollziehen zu können. Sie sollen...

- **die Ist-Situation bzw. die Bedürfnisse des Kunden darlegen,**
- **inhaltliche Lösungsansätze für die Bedürfnisse des Kunden definieren,**
- **die Rahmenbedingungen (z.B. gesetzlicher Art) und Vorgaben des Kunden berücksichtigen,**
- **soweit erforderlich konkrete Berechnungen machen**
- **und eine Zusammenfassung mit Empfehlungen formulieren.**

Begründen Sie alle Ihre Ausführungen in der Präsentation plausibel und nachvollziehbar. Veranschaulichen Sie sie eventuell durch Zeichnungen, Grafiken oder Zahlenbeispiele. Machen Sie den Kunden auf allfällige Optimierungsmöglichkeiten oder Risiken aufmerksam.

Im Anschluss an die Präsentation wird der Kunde Ihnen Präzisierungsfragen zur Präsentation (**Teil 2**) und verschiedene Fachfragen zum Fall (**Teil 3**) stellen.

² Experten nehmen die Rolle des Kunden, Expertinnen die Rolle der Kundin ein.

Ausgangslage

Gerhard Ramseier (geb. 16.2.1962) und Christine Ramseier (geb. 29.4.1962) sind verheiratet und Eltern von 3 Kindern: Roberto (geb. 15.7.1993), Daniela (geb. 21.1.1995) und Diana (geb. 29.9.1997), welche alle drei bereits ausgezogen und finanziell unabhängig sind. Die Ehegatten Ramseier bewohnen eine Dachwohnung zur Miete in der Altstadt von Bern.

Gerhard Ramseier ist Gymnasiallehrer für Geschichte und Deutsch, seine Frau Christine ist wie ihr Mann in einem 100% Pensum erwerbstätig. Sie berät Kunden in einem renommierten Optikergeschäft in Bern.

Während ihrem Berufsleben konnten die Ehegatten Ramseier ein ansehnliches Vermögen aufbauen, welches sich weitestgehend aus den jährlichen Sparquoten ergab.

Die Ehegatten möchten per Ende 2026 in Pension gehen. Für Herrn Ramseier kommt nur eine Verrentung seiner Pensionskassengelder in Frage. Frau Ramseier möchte ihr angespartes Vermögen in der beruflichen Vorsorge als Kapital beziehen.

Anlässlich der Pensionierung möchten die Ehegatten Ramseier dem Trubel in der Altstadt von Bern entfliehen und auf das Land ziehen. Sie sind passionierte Wanderer und stellen sich vor, im 3. Lebensabschnitt noch vermehrt dem Hobby in der Natur nachzukommen.

In den letzten Wochen haben sich Herr und Frau Ramseier im Internet nach Liegenschaften im Berner Oberland umgesehen. Vor kurzem sind sie auf ein Objekt in Merligen am Thunersee (Gemeinde Sigriswil BE) gestossen, welches sie anspricht. Die Eigentumswohnung in der Überbauung «Lake Spirit» wurde erst kürzlich realisiert und kann als neuwertig bezeichnet werden. Die modern gestaltete 4.5-Zimmerwohnung A3 überzeugte die Ehegatten anlässlich einer Besichtigung auch aufgrund von Ruhe und Aussicht. Der Kaufpreis der Wohnung mit einem Autoeinstellplatz beträgt gemäss Verkaufsdokumentation CHF 1'480'000 zuzüglich einem zweiten Autoeinstellplatz zu CHF 40'000. Bei den Preisverhandlungen sind die Parteien übereingekommen, dass der zweite Autoeinstellplatz im Preis der Wohnung inbegriffen ist (Totalpreis Wohnung und 2 Autoeinstellplätze somit CHF 1'480'000). Der Kauf soll per Anfang 2027 erfolgen.

Die Ehegatten Ramseier gelangen an Sie als Immobilienberater/-in und möchten mit Ihnen verschiedene Fragen zum Kauf der Eigentumswohnung besprechen.

Freies Vermögen Stand Ende 2026	CHF
Privatkonto lautend auf beide Ehegatten	120'000
Sparkonto lautend auf beide Ehegatten	200'000
Gemischte Anlagefonds und Direktanlagen in Aktien	700'000

Immobilien	CHF
Vermögenssteuerwert Eigentumswohnung Merligen (ETW)	1'065'000
Eigenmietwert ETW	32'000
Pauschaler Unterhalt ETW	4'800

1. Säule: AHV	CHF
Gemeinsame AHV-Rente (Vorbezug ab 1.1.2027)	42'000

2. Säule: Pensionskasse (Stand Pensionierung Ende 2026)	CHF
Gerhard Ramseier, Umwandlungssatz 5%	1'600'000
Christine Ramseier, Umwandlungssatz 4.75%	425'000

Säule 3a, Beitrag 2026 bereits einbezahlt	CHF
Gerhard Ramseier, Konto bei Bank	125'000
Christine Ramseier, Konto bei Bank	55'000

Anwartschaften	CHF
Gerhard Ramseier	Keine
Christine Ramseier	Keine

Vorsorgeauftrag sowie güter-/erbrechtliche Vorkehrungen	
Keine Regelungen getroffen	

Steuerinformationen	
Gesamtsteuersatz inkl. direkte Bundessteuer	32%
Besteuerung von Vorsorgekapitalien	10%
Vermögenssteuersatz	0.5%

Beilagen

1. Auszug aus Verkaufsprospekt «Lake Spirit – Wohnoase am See»
2. UBS Real Estate Local Fact Sheet (Sigriswil)

Fragestellungen

1. Stellen Sie die Ausgangslage dar.	5 Punkte
2. Welche Informationen fehlen, um die Finanzierung der Eigentumswohnung zu prüfen?	2 Punkte
3. Ihre Kunden bitten Sie um Rat beim Kauf der Eigentumswohnung in Merligen (Gemeinde Sigriswil). 3.1) Berechnen Sie die Nettowohnfläche gerundet auf ganze m² gemäss Grundrissplan für die Wohnung A3 ohne Abstellraum und Waschen und plausibilisieren Sie den Kaufpreis anhand des Regionaldatensets «Sigriswil (BE) – Eigentumswohnungen» mit dem 90% Quantil. 3.2) Zeigen Sie den Ehegatten Ramseier folgende Finanzierungs konstruktion detailliert auf: Die Bank übernimmt den Kaufpreis von CHF 1'480'000 als Belehnungswert und gewährt eine Hypothek von CHF 500'000. Die Eigenmittel bringen die Ehegatten Ramseier wie folgt auf: - Vorsorgegelder (ausser 2. Säule Herr Ramseier) - Hälfte der Anlagefonds und der Direktanlagen in Aktien - Restbetrag wird vom Sparkonto finanziert Ist die Tragbarkeit bei dieser Konstruktion gegeben? 3.3) Wofür und in welcher Höhe müssen die Ehegatten Ramseier bezüglich ihrer Vorsorgegelder Liquidität zur Verfügung stellen?	14 Punkte
4. Die Ehegatten Ramseier haben Fragen zur konkreten Finanzierung und zur steuerlichen Situation im Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung. 4.1) Nennen Sie die zwei gängigsten Hypothekarprodukte, die Sie den Ehegatten Ramseier vorstellen. Nennen Sie pro Produkt jeweils 2 Vor- und 2 Nachteile. 4.2) Kalkulieren Sie mittels der vorliegenden Angaben die steuerliche Belastung bei Einkommens- und Vermögenssteuer für die Ehegatten Ramseier im Zusammenhang mit der Liegenschaft. Gehen Sie davon aus, dass das Ehepaar eine Hypothek von CHF 500'000 aufgenommen hat und die jährlichen Zinsen CHF 4'750 betragen.	9 Punkte

5. Fassen Sie Ihre Ausführungen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus den vorgängigen Aufgaben zusammen und leiten Sie ins weitere Gespräch mit Herrn/Frau Ramseier über.	5 Punkte
---	-----------------

Teil 1: Präsentation (max. 35 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweis für die Experten:

Bitte unterbrechen Sie den Kandidaten während der Präsentation (10-12 Minuten) nicht.

Frage 1

5 Punkte

Stellen Sie die Ausgangslage dar.

Musterlösung	Punkte
Persönliche Situation - Gerhard Ramseier, Jahrgang 1962, verheiratet mit Christine Ramseier, Jahrgang 1962 3 erwachsene Kinder - Aktuell erwerbstätig als Gymnasiallehrer bzw. als Fachangestellte im Optikergeschäft; Wunsch, per Ende 2026 in Pension zu gehen. - Abwechslung zum Alltag mit Outdoor-Aktivitäten - Wohnen zur Miete in der Altstadt von Bern - Bisher weder Vorsorgeauftrag erstellt noch güter- oder erbrechtliche Vorkehrungen getroffen	2
Finanzielle Situation - AHV CHF 42'000 (ab 2027) - Bankkonti = CHF 320'000 - Wertschriften = CHF 700'000 - Vorsorgegelder = CHF 2'205'000 - Anwartschaften = CHF 0	2
Fragen/Kundenwünsche Fragen zum Kauf der Eigentumswohnung in Merligen	1

Präsentation Kandidat/in

Frage 2

2 Punkte

Welche Informationen fehlen, um die Finanzierung der Eigentumswohnung zu prüfen?

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
Budgetdetails inkl. Steuerberechnung (vor und nach Pensionierung) Steuererklärung resp. -veranlagung Wertschriftenanlagen im Detail Grundbuchauszug Wohnung Merligen Reglement Stockwerkeigentum Protokolle Stockwerkeigentümerversammlungen (falls bereits Versammlung stattgefunden hat) Hypothekarhöhe Kantonale Gebäudeversicherungspolice (sofern Gebäude nach Erstellung bereits geschätzt ist)	0.5 pro Nennung, max. 2 Punkte	
Hinweis an die Experten: Weitere richtige Antworten möglich		

Präsentation Kandidat/in

Frage 3

14 Punkte

Ihre Kunden bitten Sie um Rat beim Kauf der Eigentumswohnung in Merligen (Gemeinde Sigriswil).

- 3.1) Berechnen Sie die Nettowohnfläche gerundet auf ganze m² gemäss Grundrissplan für die Wohnung A3 ohne Abstellraum und Waschen und plausibilisieren Sie den Kaufpreis anhand des Regionaldatensets «Sigriswil (BE) – Eigentumswohnungen» mit dem 90% Quantil.
- 3.2) Zeigen Sie den Ehegatten Ramseier folgende Finanzierungs konstruktion detailliert auf:
Die Bank übernimmt den Kaufpreis von CHF 1'480'000 als Belehnungswert und gewährt eine Hypothek von CHF 500'000.
Die Eigenmittel bringen die Ehegatten Ramseier wie folgt auf:
- Vorsorgegelder (ausser 2. Säule Herr Ramseier)
- Hälfte der Anlagefonds und der Direktanlagen in Aktien
- Restbetrag wird vom Sparkonto finanziert
Ist die Tragbarkeit bei dieser Konstruktion gegeben?
- 3.3) Wofür und in welcher Höhe müssen die Ehegatten Ramseier bezüglich ihrer Vorsorgegelder Liquidität zur Verfügung stellen?

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
3.1)		
Kaufpreis Eigentumswohnung (inkl. 1 Autoeinstellplatz) = CHF 1'480'000	0.5	
Kaufpreis 2. Autoeinstellplatz = CHF 0 (gemäss Ausgangslage)	0.5	
Total Anlagekosten = CHF 1'480'000		
Plausibilisierung anhand des 90% Quantils für Eigentumswohnungen in der Gemeinde Sigriswil:		
Die Nettowohnfläche beträgt nur gerundet 109 m ² und nicht 128 m ² wie im Prospekt erwähnt.		
Nettowohnfläche 109m ² x CHF 11'237 = CHF 1'224'833	1	
2 Autoeinstellplätze pauschal = CHF 80'000	0.5	
Total CHF 1'304'833	0.5	FF
Fazit: Die Plausibilisierung ergibt einen um CHF 175'167 tieferen Wert.	1	FF
Hinweis an die Experten: Nennung Total Anlagekosten/Kaufpreis gibt 1 Punkt.		

Präsentation Kandidat/in

3.2)				
Finanzierungskonstrukt				
2. Säule Christine Ramseier	425'000		0.5	
Säule 3a Gerhard Ramseier	125'000		0.5	
Säule 3a Christine Ramseier	55'000		0.5	
Total Vorsorgegelder brutto	605'000			
Total Eigenmittel aus Vorsorge		605'000		
Gegenwert Hälfte der Anlagen in Anlagefonds und Aktien		350'000	0.5	
Restliche Eigenmittel zu Lasten Sparkonto		25'000	1	
Hypothek		500'000	0.5	
Kaufpreis entsprechend Belehnungswert		1'480'000		
Hinweis an die Experten: Wird der Steuerbetrag direkt bei den Vorsorgegeldern in Abzug gebracht, 1 Punkt Abzug.				FF
Tragbarkeit				
Kalkulatorische Zinskosten CHF 500'000 à 5%	CHF 25'000		1	
Amortisation (keine, da 1. Hyp.; nicht aufgeführt oder CHF 0)	CHF 0		0.5	
Nebenkosten 1% von CHF 1'480'000	CHF 14'800		0.5	
Kalkulatorische Totalkosten	CHF 39'800			
Einkommenskomponenten				
AHV-Rente Gerhard und Christine Ramseier	CHF 42'000		0.5	
Pensionskassenrente Gerhard Ramseier	CHF 80'000		1	
Total Einkommen	CHF 122'000			
Tragbarkeit		32.62%	1	FF
Die Tragbarkeit ist gegeben.			1	FF
3.3)				
Die Eheleute Ramseier müssen für die Besteuerung der Vorsorgegelder CHF 60'500 (10% gemäss Ausgangslage) an Liquidität zur Verfügung stellen.			1	

Präsentation Kandidat/in

4.2					
Steuerbelastung im Zusammenhang mit der ETW					
Einkommenssteuer					
Eigenmietwert	CHF 32'000			0.5	
./ . Hypothekarzinsen	./ . CHF 4'750			0.5	
./ . Pauschaler Unterhalt	./ . CHF 4'800			0.5	
Steuerbares Einkommen	<u>CHF 22'450</u>				
Einkommenssteuer CHF 22'450 x 32% =		CHF 7'184		1	FF
Vermögenssteuerwert	CHF 1'065'000			0.5	
./ . Hypothek	CHF 500'000			0.5	
Steuerbares Vermögen	<u>CHF 565'000</u>				
Vermögenssteuer CHF 565'000 x 0.5% =		<u>CHF 2'825</u>		1	FF
Totale Steuerlast aus Eigentumswohnung		CHF 10'009		0.5	FF

Präsentation Kandidat/in

Frage 5

5 Punkte

Fassen Sie Ihre Ausführungen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus den vorgängigen Aufgaben zusammen und leiten Sie ins weitere Gespräch mit Herrn/Frau Ramseier über.

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
<u>Zusammenfassung</u> Fehlende Unterlagen / Informationen für die Prüfung der Finanzierung der ETW wurden aufgezählt. Die Plausibilisierung des Kaufpreises von CHF 1'480'000 ergab einen markant tieferen Bewertungspreis von CHF 1'264'833. Die Finanzierung des Immobilienkaufs ist möglich und tragbar. Die Tragbarkeit beträgt 32.62%. Vor- und Nachteile der zwei gängigsten Hypothekarprodukte wurden erläutert. Die steuerliche Belastung bei Einkommens- und Vermögenssteuer im Zusammenhang mit der Liegenschaft beträgt CHF 10'009. <u>Überleitung</u> Welche Verständnisfragen haben Sie? Welche Fragen beschäftigen Sie sonst noch?	1 0.5 0.5 1 1 1	FF FF FF

Präsentation Kandidat/in

Teil 2: Präzisierungsfragen zur Präsentation (max. 5 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweise für die Experten:

Nach Abschluss der Präsentation (10-12 Minuten) stellen Sie dem Kandidaten bitte drei Präzisierungsfragen zur Präsentation. Wählen Sie dazu **drei** Fragen aus dem folgenden Fragekatalog aus.

Achten Sie darauf, dass Sie die Fragen möglichst gut auf die Präsentation des Kandidaten abstimmen. Überleitungen im Sinne von «Ich bin nicht sicher, ob ich das richtig verstanden habe. Wieso...?» sind erwünscht.

Nur der gesprächsführende Experte, der den Kunden spielt, stellt Fragen. Der protokollierende Experte notiert die Fragen und die Antworten detailliert.

Mögliche Fragen:

Frage A: Pensionskassenbezug Frau Ramseier

Ich beziehe / meine Frau bezieht das Pensionskassenkapital für den Kauf der Liegenschaft. Welcher Vorteil hat der Pensionskassenbezug gegenüber der Rente im Todesfall?

Musterlösung:

Im Todesfall bleibt das (restliche) Vermögen bei den Erben, die Ehegattenrente ist in der Regel kleiner als die Altersrente.

Frage B: Hypothek

Welches Hypothekarmodell empfehlen Sie uns, wenn die Zinsprognosen für die nächsten Jahre steigend sind?

Musterlösung:

Festhypothek

Frage C: Eigenmietwert

In wenigen Jahren wird der Eigenmietwert abgeschafft. Wird unsere Steuerlast danach höher oder tiefer sein, wenn die Steuerfaktoren gleich hoch bleiben?

Musterlösung:

Die Steuerlast wird tiefer (– Eigenmietwert 32'000, +Zins 4'750.-- und pauschaler Unterhaltsabzug 4'800.--)
= 22'450.— weniger steuerbares Einkommen.

Frage D: Grundstücksgewinnsteuer

Angenommen, wir verkaufen die Eigentumswohnung nach 7 Jahren mit einem Gewinn. Müssen wir den Gewinn versteuern? Wenn ja, welche Steuer fällt an?

Musterlösung:

Ja, es fällt die Grundstücksgewinnsteuer an.

Frage E: Zahlungsverprechen

Wir benötigen für den Kauf ein Zahlungsverprechen. Was ist das und wer erstellt es?

Musterlösung:

Ein Zahlungsverprechen beim Kauf einer Immobilie ist eine verbindliche Zusage, dass eine bestimmte Geldsumme zu einem festgelegten Zeitpunkt bezahlt wird. In den meisten Fällen wird es vom Hypothekarggeber ausgestellt, damit der Verkäufer eine Garantie hat, dass die Zahlung auch erfolgt.

Frage F: Vorsorge

Welche Massnahme empfehlen Sie uns für den Fall, dass einer von uns handlungsunfähig wird?

Musterlösung:

Erstellen eines Vorsorgeauftrages

Frage 1

2 Punkte

--

Antworten Kandidat/in	Punkte
	2

Frage 2

1.5 Punkte

--

Antworten Kandidat/in	Punkte
	1.5

Frage 3

1.5 Punkte

--

Antworten Kandidat/in	Punkte
	1.5

Teil 3: Fachfragen zum Fall (max. 20 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweise für die Experten:

Bitte stellen Sie dem Kandidaten nach den Präzisierungsfragen die folgenden Fachfragen. Diese beziehen sich stets auf den konkreten Kundenfall.

Fragen, die aus Zeitgründen nicht gestellt werden konnten, bitte durchstreichen und auf der farbigen Sichtmappe notieren.

Bitte gestalten Sie die Überleitung beim Wechsel zu anderen Themengebieten möglichst wie in einem echten Kundengespräch im Sinne von «Jetzt habe ich noch eine Frage zu xxx.».

Nur der gesprächsführende Experte, der den Kunden spielt, stellt Fragen. Der protokollierende Experte notiert die Fragen und die Antworten detailliert.

Frage 2

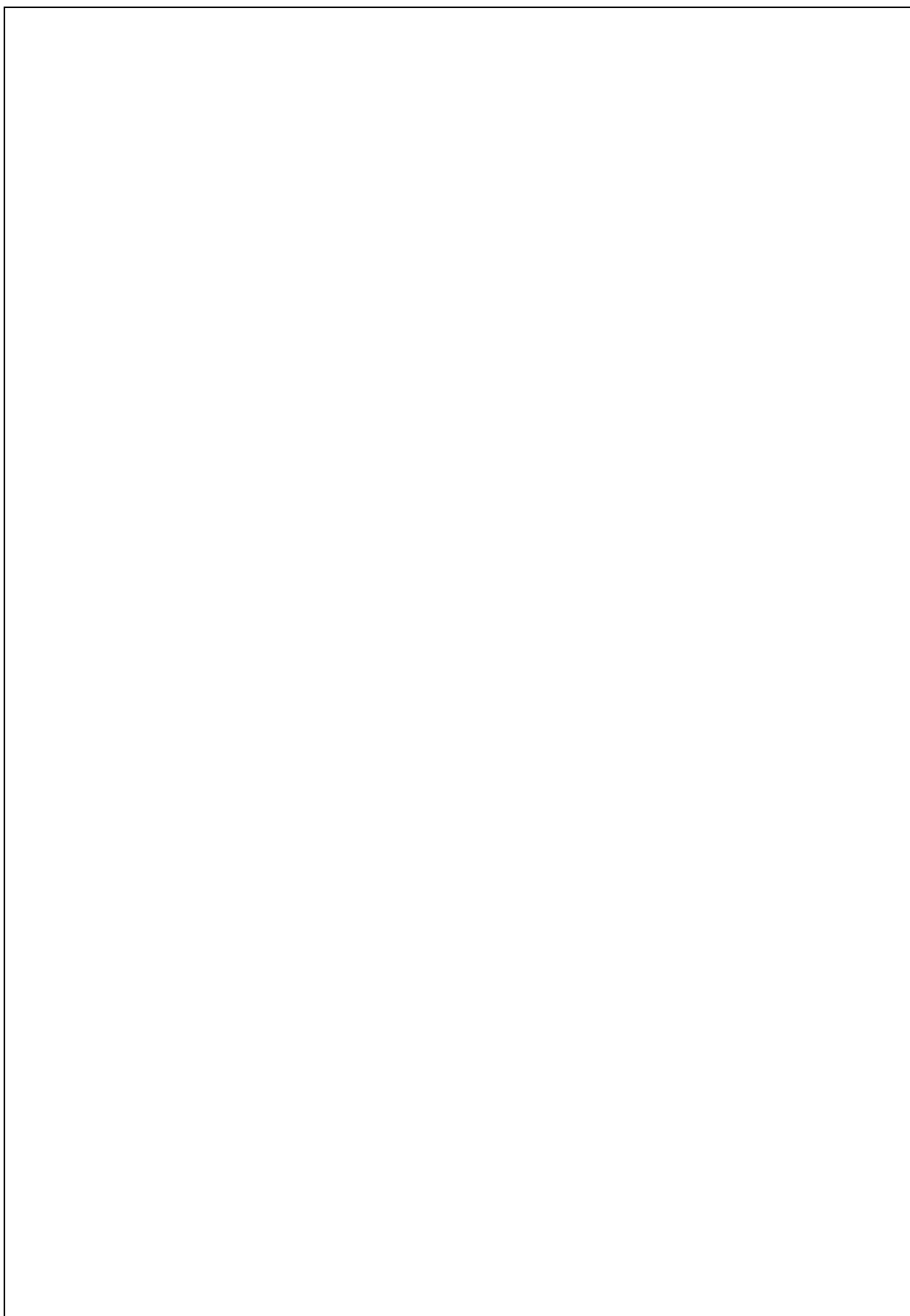
5 Punkte

Durch das Dach des Hauses unserer Eigentumswohnung ist aufgrund von Hagel Wasser eingedrungen.

- 2.1) Um welche Art von Schaden handelt es sich für die Versicherung?
- 2.2) Wer muss für die Such- und Reparaturkosten aufkommen?
- 2.3) Durch das Wasser wurden in der Wohnung Teppiche und Schränke beschädigt. Wer übernimmt diesen Schaden?
- 2.4) Welche Schäden deckt die Gebäudewasserversicherung ab, nennen sie 4.

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
2.1) Wenn Hagel die Gebäudehülle (z. B. Dach, Fenster) beschädigt und dadurch Regenwasser eindringt, handelt es sich um einen Elementarschaden.	1	
2.2) Die Such- und Reparaturkosten werden von der kantonalen Gebäudeversicherung übernommen.	1	
2.3) Die Hausratversicherung, sofern diese abgeschlossen wurde.	1	
2.4) Rohrbrüche und Leitungswasserschäden Eindringen von Regen-, Schnee- oder Schmelzwasser Rückstau aus der Kanalisation oder Grundwasser Auslaufende Flüssigkeiten aus Heizungsanlagen oder Tanks Folgekosten	Pro Nennung 0.5 Punkte, max. 2 Punkte	

Antworten Kandidat/in



Frage 3

6 Punkte

Unser Sohn baut zurzeit ein Einfamilienhaus. Bei seinem letzten Besuch hat er erwähnt, dass er von einem Bauhandwerkerpfandrecht betroffen sei.

- 3.1) Was ist das Bauhandwerkerpfandrecht?
- 3.2) In welchem Gesetz ist dies geregelt?
- 3.3) Wer kann es geltend machen?
- 3.4) Wie kann es geltend gemacht werden und welche Fristen sind zu beachten?
- 3.5) Beabsichtigt der Bundesrat aufgrund seines Berichtes vom 13. August 2025, das Bauhandwerkerpfandrecht anzupassen?

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
3.1) Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ein gesetzliches Sicherungsinstrument für Handwerker und Unternehmer, die auf einem Grundstück Bauleistungen erbracht oder Material geliefert haben. Es verschafft ihnen ein Pfandrecht am Grundstück, um ihre Werklohnforderungen abzusichern.	1	
3.2) Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB Art. 837 ff.).	1	
3.3) Alle Unternehmer, die Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben. (Auch Subunternehmer, selbst wenn der Grundeigentümer nichts von deren Einsatz wusste oder nicht zugestimmt hat).	1	
3.4) Durch Eintrag im Grundbuch – das Pfandrecht entsteht nicht automatisch . Eintragungsfrist: Spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten („letzter Hammerschlag“).	1 1	
3.5) Nein , der Bundesrat möchte das Bauhandwerkerpfandrecht nicht anpassen . In seinem Bericht vom 13. August 2025 kommt er zum Schluss, dass alle geprüften Lösungen die Praktikabilität des Pfandrechts verringern würden, ohne die Risiken für Grundeigentümer wirksam zu beseitigen. Daher bleibt das geltende Recht unverändert.	1	

Antworten Kandidat/in

Frage 4

3 Punkte

Wir sind aktuell noch Mieter und haben uns entschieden, ab nächstem Jahr Eigentümer einer Liegenschaft zu werden. Können Sie uns im Rahmen einer kurzen **SWOT**-Analyse je drei Chancen und Gefahren dieser Entscheidung erläutern?

Musterlösung	Punkte	Folgefehler
Chancen (Opportunities) • Steigende Mietpreise vermeiden: Eigentum schützt vor Mietzinserhöhungen. • Steuerliche Vorteile: Hypothekarzinsen sind aktuell abzugsfähig (Eigenmietwert-Reform beachten). • Langfristige Kostenkontrolle: Bei stabilen oder sinkenden Zinsen können die Wohnkosten planbar bleiben. • Sicherheitsgefühl: Eigentum bietet Unabhängigkeit und Altersvorsorge. Gefahren (Threats) • Zinsrisiko: Steigende Hypothekarzinsen erhöhen die monatliche Belastung. • Marktrisiko: Immobilienpreise können fallen, Wiederverkauf kann schwierig sein. • Regulatorische Änderungen: Eigenmietwert-Abschaffung oder strengere Belehnungsregeln können die Tragbarkeit beeinflussen. • Unvorhergesehene Kosten: Grössere Sanierungen oder Sonderabgaben in der Stockwerkeigentümergeinschaft. <u>Hinweis an die Experten:</u> Weitere Antworten sind möglich.	Pro Nennung 0.5 Punkte, max. 1.5 Punkte Pro Nennung 0.5 Punkte, max. 1.5 Punkte	

Antworten Kandidat/in