

# Musterlösung

## Nullserie IAF IMB Bewertung, Finanzierung, Versicherung

Maximale Punktzahl: 130

Erstelldatum: 13.10.2023

## Immobilienberater/-in IAF

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-01 (7)

Sie machen sich im Zusammenhang mit dem Landpreis für eine Bauparzelle in Ihrer Wunschgemeinde Überlegungen zur Makro- und Mikrolage.

Welche der aufgeführten preisrelevanten Faktoren betreffen die Makro- und welche die Mikrolage?

|                                                                           | Makrolage                               | Mikrolage                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Autobahnanschluss                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Vorhandensein von öffentlicher Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Aussicht                                                                  | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bahnhof)                    | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Distanz zu Naherholungszone                                               | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Lärmimmissionen                                                           | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Nachbarschaft                                                             | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-02 (2)

Welche Eigenschaften bringen Festhypotheken mit sich?

- ☐ Einen variablen Zinssatz
- ☒ Eine bestimmte Laufzeit (1)
- ☐ Amortisationen sind jederzeit möglich
- ☐ Ablösung durch ein anderes Finanzinstitut ist jederzeit möglich
- ☒ Eine Zinssatzgarantie (1)

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-03 (3)

Welche Aussagen über den kalkulatorischen Zinssatz in der Tragbarkeitskalkulation treffen zu?

- ☐ Die kalkulatorischen Zinssätze werden bei Mehrfamilienhäusern anders als bei Einfamilienhäusern angewandt.
- ☒ Kann mit der Bank nicht verhandelt werden (1)
- ☒ Die Amortisationsregelung hat keinen Einfluss auf den kalkulatorischen Zinssatz (1)
- ☒ Dient zum Schutz der Bank und des Kunden (1)
- ☐ Wird bei tiefem Niveau der effektiven Zinsen angepasst

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-04 (1)

Selbstgenutzte Liegenschaften wie Einfamilienhäuser und oder Eigentumswohnungen werden anhand der hedonischen Bewertungsmethode beurteilt.

Stimmt diese Aussage?

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-05 (2)

Sie haben sich für eine SARON-Hypothek entschieden.

**Welche Aussagen sind korrekt?**

- ☒ Variable Laufzeit (1)
- ☐ Zinssatzgarantie
- ☒ Fix vereinbarte Marge (1)
- ☐ Sicherheit gegen steigende Zinsen
- ☐ Ideal in steigendem Zinsumfeld

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-06 (6)

Angenommen, Sie wollen auf einem bestehenden Einfamilienhaus eine Hypothek aufnehmen mit einer Belehnung von mehr als 70 %.

**Welche Unterlagen benötigt der Kreditgeber für die Prüfung Ihres Hypothekargesuchs?**

|                                                              | Wird benötigt                             | Wird nicht benötigt                       |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Lohnausweis                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Säule 3a Unterlagen                                          | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Detailliertes Familienbudget                                 | <input type="checkbox"/>                  | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) |
| Baupläne                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Aktuelle Gebäudeversicherungspolice                          | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Scheidungskonvention                                         | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Mieterspiegel                                                | <input type="checkbox"/>                  | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) |
| Bonusnachweis                                                | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Aktuelle Jahresabschlüsse, falls Kunde selbständig erwerbend | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Eigenmittelnachweis                                          | <input type="checkbox"/>                  | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) |
| Steuererklärung                                              | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |
| Renovationsaufstellung                                       | <input checked="" type="checkbox"/> (0.5) | <input type="checkbox"/>                  |

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-07 (5)

Sie planen die Renovation Ihrer Liegenschaft.

**Welche Aussagen zu wertvermehrenden Investitionen sind korrekt?**

- ☒ Können bei der Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden (1)
- ☐ Können in der laufenden Steuerrechnung als Abzug geltend gemacht werden und verringern damit den Grenzsteuersatz
- ☒ Werden von der Bank mit einer Hypothek finanziert (1)
- ☒ Wirken sich positiv auf den Wert der Liegenschaft aus (1)
- ☒ Führen bei Renditeliegenschaften zu höheren Mietzinseinnahmen (1)
- ☐ Unterbrechen den Entwertungsprozess bei Liegenschaften nicht
- ☐ Haben keinen Einfluss auf die Belehnungshöhe der Bankfinanzierung
- ☒ Können aus Vorsorgeguthaben finanziert werden (1)

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-08 (3)

**Welche Aussagen zu den Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen der SBVg treffen zu?**

- ☐ Der Eigenmittelanteil bei selbstgenutztem Wohneigentum entspricht mindestens 10% des Kaufpreises.
- ☐ Im Falle einer Finanzierung eines Mehrfamilienhauses beträgt die gesetzliche Mindestamortisation 1% der Hypothekarsumme.
- ☒ Mehrfamilienhäuser werden maximal mit 75% des Belehnungswertes finanziert. (1)
- ☐ Zusatzdeckungen wie beispielsweise Pensionskassenguthaben sind für Finanzierungen von Mehrfamilienhäusern erlaubt.
- ☒ Eine Differenz zwischen Kaufpreis und tieferem Belehnungswert muss vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden, welche nicht aus der 2. Säule stammen. (1)
- ☒ Das Niederstwertprinzip besagt, dass der Belehnungswert von Einfamilienhäusern nach dem tiefsten ermittelten Wert angesetzt wird. (1)

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-09 (5)

Bei welchen Massnahmen handelt es sich um werterhaltende Investitionen?

- ☒ Fensterersatz (1)
- ☒ Schwimmbadsanierung (1)
- ☐ Maklerprovision für den Liegenschaftsverkauf
- ☐ Einbau Entkalkungsanlage
- ☒ Ersatz defekte Ölheizung (1)
- ☐ Garagenneubau
- ☒ Flachdachsanieierung Carport (1)
- ☐ Einbau Schwimmteich
- ☐ Defekte Sonnenstoren werden durch Elektro-Storen ersetzt
- ☒ Malerarbeiten bei Mieterwechsel (1)

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-10 (1)

Welche Ausgaben können bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden?

- ☐ Werterhaltende Investitionen
- ☐ Pauschalabzug für den Unterhalt
- ☒ Wertvermehrnde Investitionen (1)
- ☐ Grundbuchkosten

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-11 (3)

Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Gemäss den Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen der SBVg ist bei Hypothekendarfinanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung.

Wie hoch ist dieser Mindestanteil?

- ☐ 5 %
- ☒ 10 % (3)
- ☐ 15 %
- ☐ 20 %

**D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-12 (5)**

Ein Freund von Ihnen ist an einem Wohnkauf für sich und seine Familie interessiert. Er ist sich der untenstehenden Aussagen nicht sicher und fragt Sie um Rat.

**Welche Aussagen sind korrekt?**

- ☒ Gemäss SBVg-Mindestanforderungen muss eine Differenz zwischen einem höheren Kaufpreis und einem tieferen Belehnungswert der Bank vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden, welche nicht aus der 2. Säule stammen. (1)
- ☒ Ein zinspflichtiges Darlehen der Eltern (ohne Abtretung und Rangrücktritt) bildet keine Eigenmittel im Sinne der Richtlinien SBVg-Mindestanforderungen. (1)
- ☐ Eine indirekte Amortisation darf nur über ein Produkt der finanzierenden Bank (bspw. Säule 3a Konto) erfolgen.
- ☒ Gemäss SBVg-Mindestanforderungen muss eine Hypothek auf selbstgenutztem Wohneigentum innerhalb von längstens 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft amortisiert werden. (1)
- ☐ Gemäss SBVg-Mindestanforderungen muss eine Hypothek auf Renditeobjekten innerhalb von längstens 20 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft amortisiert werden.
- ☒ WEF-Bezüge werden getrennt vom übrigen Einkommen und zu einem tieferen Steuersatz besteuert. (1)
- ☐ Die WEF-Besteuerung erfolgt in jedem Kanton auf tieferem Steuersatz, und zwar pauschal und nicht progressiv.
- ☐ Einzahlungen in die Säule 3a zwecks indirekter Amortisation führen im Vergleich mit der direkten Amortisation in der Regel zu keiner Steuerersparnis.
- ☒ Das Kapital aus der Säule 3a darf nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden: a) für den Kauf eines selbstgenutzten Wohneigentums b) für Renovationen oder Umbauten an selbstgenutztem Wohneigentum c) zur Amortisation der bestehenden Hypothek am selbstgenutzten Wohneigentum (1)

**D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-13 (5)**

Für eine befreundete Familie kalkulieren Sie einen Wohnungskauf.

Die Käufer sind 45 Jahre alt und möchten mit ihren Eigenmitteln von CHF 375'000 eine Wohnung zum Preis von CHF 1.5 Mio. erwerben.

Der aktuelle Hypothekarzinsatz beträgt für die 1. und 2. Hypothek 2.5% p.a.

Der Kaufpreis entspricht dem Belehnungswert der Bank. Dieser wird bis 2/3 im 1. Rang finanziert und darüber hinaus bis 80% im 2. Rang gewährt, welcher vollständig getilgt werden muss.

Der Unterhalt beträgt jährlich 1% des Belehnungswertes.

**Über welches Einkommen müssen Ihre Freunde verfügen, damit sie sich die Wohnung anhand der von der Bank vorgenommenen Tragbarkeitskalkulation leisten können?**

- ☐ CHF 249'680
- ☒ CHF 238'749 (5)
- ☐ CHF 159'375
- ☐ CHF 158'645

|                                           |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis                                 | CHF 1'500'000                 |
| Eigenmittel                               | CHF 375'000                   |
| Hypothek total                            | CHF 1'125'000 (Belehnung 75%) |
| 1. Rang                                   | CHF 1'000'000                 |
| 2. Rang                                   | CHF 125'000                   |
| Kalkulatorische Zinsen<br>(1.125Mio x 5%) | CHF 56'250                    |
| Amortisation<br>(125'000: 15 Jahre)       | CHF 8'333                     |
| Unterhalt                                 | CHF 15'000                    |
| <u>Total kalk. Lasten</u>                 | <u>CHF 79'583</u>             |

Die kalkulatorischen Lasten dürfen maximal 1/3 das **Bruttoeinkommen** ausmachen, welches somit mindestens **CHF 238'749** betragen muss.

Der effektive Zinssatz (2.5 %) spielt für die Kalkulation keine Rolle. Allein der kalkulatorische Zinssatz ist massgebend.

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-14 (8)

Die Eheleute Muster träumen seit langer Zeit von ihrer Traum-Eigentumswohnung. Sie sind in ihrer Wunschgemeinde fündig geworden. Die Liegenschaft kann zum Preis von CHF 1.2 Mio. erworben werden.

Die Eigenmittel der Eheleute belaufen sich auf CHF 375'000.

Aktuell können sie eine Hypothek zum Zinssatz von 3.25% p.a. (1. & 2. Hypothek) abschliessen. Die finanzierende Bank bestätigt den Kaufpreis als Belehnungswert.

Wie hoch sind die totalen kalkulatorischen und effektiven Kosten der Wohnung pro Jahr?

|               | Kalkulatorische Kosten                  | Effektive Kosten                        |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| CHF 54'917.00 | <input checked="" type="checkbox"/> (4) | <input type="checkbox"/>                |
| CHF 40'479.50 | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (4) |
| CHF 42'055.50 | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>                |
| CHF 54'575.00 | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>                |
| CHF 42'728.50 | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>                |

Kaufpreis 1.2 Mio. abzüglich Eigenmittel 375'000 entspricht 825'000 Hypothek

Belehnung 68.75%, 1. Rang 800'000, 2. Rang 25'000

Zinsen (kalk.) 41'250 (effektiv) 26'812.50

Amortisation (kalk.) 1'667 (effektiv) 1'667.00

Unterhalt (kalk.) 12'000 (effektiv) 12'000.00

Total (kalk.) 54'917 (effektiv) 40'479.50

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-15 (4)

Sie sind Bauherr und planen mit einem Architekten den Bau eines Einfamilienhauses.

Die Landparzelle umfasst 700m<sup>2</sup>.

Sie kaufen sie für CHF 1150 pro m<sup>2</sup>.

Der Kostenvoranschlag für das Haus beträgt CHF 800 / m<sup>3</sup>, exklusiv Nebenkosten.

Das Gebäudevolumen umfasst 800 Kubikmeter.

Berechnen Sie den Realwert der Liegenschaft.

- ☐ CHF 805'000
- ☒ CHF 1'509'000 (4)
- ☐ CHF 1'445'000
- ☐ CHF 1'600'000

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Land 700m <sup>2</sup> x 1150.  | CHF 805'000          |
| Gebäude 800m <sup>3</sup> x 800 | CHF 640'000          |
| + Nebenkosten 10% d. Geb.-k.    | CHF 64'000           |
| <b>Total</b>                    | <b>CHF 1'509'000</b> |

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-16 (5)

Sie beabsichtigen den Kauf eines 10-jährigen Einfamilienhauses und verfügen über folgende Angaben:

- Grundstückgrösse 600m<sup>2</sup>
- Landwert CHF 1200 pro m<sup>2</sup>
- Kubatur des Gebäudes 900m<sup>3</sup>
- Neubaukosten CHF 700 pro Kubikmeter
- Altersentwertung 1% pro Jahr
- Baunebenkosten und Umgebung pauschal CHF 80'000

**Berechnen Sie den Realwert der Liegenschaft.**

- ☒ CHF 1'367'000 (5)
- ☐ CHF 1'359'000
- ☐ CHF 1'350'000
- ☐ CHF 1'365'000

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Land 600m <sup>2</sup> x 1200           | CHF 720'000          |
| Gebäude 900m <sup>3</sup> x 700         | CHF 630'000          |
| + Baunebenkosten & Umgebung             | CHF 80'000           |
| -Altersentwertung 10% v. Gebäudeneuwert | CHF 63'000           |
| <b>Total Zeitwert</b>                   | <b>CHF 1'367'000</b> |

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-17 (5)

Sie sind an einem kleinen Renditeobjekt interessiert.

Das Gebäudevolumen umfasst 2000 m<sup>3</sup>, bei einem Preis von 675 pro m<sup>3</sup>.

Das Objekt steht auf einer 800 m<sup>2</sup> grossen Parzelle (1100 pro m<sup>2</sup>).

Die vier Mieter überweisen Ihnen monatlich CHF 1900, CHF 2000, CHF 2050 und CHF 2100 inkl. Nebenkosten von je CHF 200 pro Monat.

Das Haus ist 13 Jahre alt und wird zu einem Preis von CHF 2.2 Mio. gehandelt.

**Berechnen Sie den Ertragswert der Liegenschaft.** Gehen Sie von einem Kapitalisierungssatz von 4%.

- ☐ CHF 2'200'000
- ☐ CHF 2'190'000
- ☒ CHF 2'175'000 (5)
- ☐ CHF 2'075'000

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Jährliche Bruttomieten total | CHF 96'600           |
| Abzüglich Nebenkosten total  | CHF 9'600            |
| Jährliche Nettomieten total  | <u>CHF 87'000</u>    |
| Kapitalisiert mit 0.04       |                      |
| <b>Ertragswert</b>           | <b>CHF 2'175'000</b> |

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-18 (5)

Sie sind an einem Mehrfamilienhaus mit folgenden Angaben interessiert:

- Jährliche Mietzinseinnahmen CHF 120'000 netto respektive CHF 132'000 brutto.
- Nebenkosten pro Wohnung je CHF 200 pro Monat
- Kapitalisierungssatz 4.5%
- 5 x 4.5-Zimmer-Wohnungen ohne Autoeinstellhallenparkplatz
- Kubatur der Liegenschaft umfasst 2000 m<sup>3</sup> zum Kubikmeterpreis von CHF 790 pro m<sup>3</sup>
- Parzellengrösse 860 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 1300 pro m<sup>2</sup>
- Gebäudealter 10 Jahre
- Verhandlungspreis CHF 2.5 Mio.
- Baunebenkosten CHF 160'000

**Berechnen Sie den Zeitwert/Realwert der Liegenschaft.**

- ☐ CHF 2'900'000
- ☐ CHF 2'860'000
- ☒ CHF 2'700'000 (5)
- ☐ CHF 2'667'000

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Haus 2000m <sup>3</sup> a CHF 790                   | = CHF 1'580'000        |
| Baunebenkosten pauschal                             | = CHF 160'000          |
| Abzüglich Altersentwertung<br>(10% v. CHF 1.58Mio.) | = CHF 158'000          |
| Zeitwert Gebäude                                    | = CHF 1'582'000        |
| Landwert 860m <sup>2</sup> a CHF 1300               | = CHF 1'118'000        |
| <b>Total Zeitwert/Realwert</b>                      | <b>= CHF 2'700'000</b> |

Lösungshinweis

### D-IAF-IMB-NS-tsc-BFF-19 (6)

Sie beraten einen Investor für ein grösseres Immobilienprojekt in der Schweiz. Der Kaufpreis der gemischt genutzten Liegenschaft beträgt CHF 10 Mio., bei Nettomietzinseinnahmen von CHF 250'000 pro Jahr. Der Interessent will das Objekt unbedingt erwerben und kann bis zu CHF 4 Mio. als Eigenmittel einbringen. Die Nebenkosten betragen 15% der Nettomietzinseinnahmen. Sie präsentieren Ihrer Hausbank den Kunden und das Immobilienprojekt.

Welche Aussagen des Kundenberaters sind nicht korrekt.

- ☒ Die Bruttorendite beträgt 2.5%. (2)
  - ☐ Die Eigenmittel können im Umfang von CHF 3.5 Mio. als Sicherstellungen durch Debitoren-Zession eingebracht werden.
  - ☒ Die Lastenrechnung weist einen Ausgabenüberschuss aus. (2)
  - ☐ Der Investor könnte den Liegenschafts Kauf auch mit weniger Eigenmitteln finanzieren und dafür mit den eingesparten Eigenmitteln ein weiteres Objekt mit ähnlichem Kaufpreis erwerben (Leverage-Effekt).
  - ☐ Die Mietzinsen weisen ein grosses Potenzial auf. Nach dem Liegenschafts Kauf sollten die Mieten, aufgrund des erhöhten Kaufpreises, erhöht werden.
  - ☒ Die kalkulatorischen Zinsen betragen, bei vollem Eigenmittel-Einsatz von CHF 4 Mio., total CHF 300'000 pro Jahr. (2)
  - ☐ Die Nebenkosten inklusive kalkulatorischen Zinsen werden durch die Mietzinseinnahmen gedeckt.
- a)  $\text{Bruttorendite} = \text{NMZ-Einnahmen} \times 100: 10\text{Mio.}, \text{entspricht } 2.5\% \text{ p.a.}$
- b) Die Eigenmittel müssen im Umfang von 25% des Verkehrswertes als Cash eingebracht werden. Siehe SBVg.
- c)
- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Zinslast für CHF 6Mio. x 5% p.a. | = CHF 300'000 |
| Unterhalt 15% d. NMZ-Einn.       | = CHF 37'500  |
| Amortisation (< 2/3 des VW)      | = CHF 0       |
| Totallasten                      | = CHF 337'500 |
| NMZ-Einnahmen                    | = CHF 250'000 |
| Ausgabenüberschuss               | = CHF 87'500  |
- d) Nein, da die Lastenrechnung sich bereits negativ darstellt wäre eine Finanzierung mit den vollen EM bereits eine ETP (exception to policy)
- e) Eine Mietzinsanpassung aufgrund erhöhten Kaufpreises ist mietrechtlich nicht darstellbar. Bei wertvermehrenden Investitionen können Anpassungen erfolgen. Die gewerblichen Mietverträge müssen auf Indexmiete geprüft werden.
- f) Die Zinslast für CHF 6Mio. Fremdkapital entspricht bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% Total CHF 300'000.
- g) Nein, die kalkulatorischen Kosten können nicht durch die Mietzinseinnahmen finanziert werden.

Lösungshinweis

**D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-20 (3)**

Das Restaurant «Mi Casa Loca» in Zürich hat in der Nacht auf Dienstag Feuer gefangen. Das Feuer hat das Gebäude vollständig zerstört. Der Schaden lässt sich kurz danach noch nicht beziffern. Die Brandursache ist noch unklar. Der Eigentümer sorgt sich, wie es um seinen Versicherungsschutz bestellt ist.

**Welche Aussagen treffen zu?**

- ☒ Die Feuerversicherung für das Gebäude unterliegt dem kantonalen Obligatorium. (1)
- ☐ Die Feuerversicherung für das Gebäude kann auch bei einem Privatversicherer abgeschlossen werden.
- ☒ Der Abschluss der Feuerversicherung für das Inventar des Restaurants ist freiwillig. (1)
- ☐ Die Einrichtungsgegenstände werden zum Zeitwert entschädigt.
- ☐ Der Neuwert entspricht den Anschaffungskosten, bspw. also dem Preis, der vor 10 Jahren für die Möbel bezahlt wurde.
- ☒ Die Betriebsunterbrechungsversicherung kommt für fortlaufende, fixe Kosten auf wie Löhne und Pachtzinsen auf. (1)
- ☐ Wird das Gebäude nicht wieder an gleicher Stelle aufgebaut, dann wird dem Eigentümer der Neuwert entschädigt.

**D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-21 (1)**

In Burgdorf BE ist am Freitagnachmittag ein Feuer ausgebrochen. Die Zeugen berichten von einer Explosion, die sich auf der Baustelle in einem Neubau ereignet habe. Laut Polizeiangaben kam es auf dem Dach des Gebäudes zu einem Brand.

**Wie heisst die Versicherung, die für diesen Schaden aufkommt?**

- ☐ Gebäudefeuerversicherung
- ☒ Rohbauversicherung (1)
- ☐ Bauwesenversicherung
- ☐ Bauwesenversicherung

Lösungshinweis

Siehe: <https://gvb.ch/de/versicherungen/obligatorische-bauzeitversicherung.html#ueberblick>

**D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-22 (2)****Welche Aussagen treffen auf eine Bauwesenversicherung zu?**

- ☐ Die Bauwesenversicherung ist nur in den GUSTAVO-Kantonen freiwillig.
- ☒ Die Bauwesenversicherung deckt unvorhersehbare Schäden durch Bauunfälle. (1)
- ☐ Die Bauwesenversicherung ist in allen Kantonen obligatorisch.
- ☒ Die Bauwesenversicherung deckt Schäden am eigenen Gebäude. (1)
- ☐ Die Rohbauversicherung ersetzt die Bauwesenversicherung.
- ☐ Geht ein Bauunternehmer während der Bauzeit Konkurs, übernimmt die Bauwesenversicherung die Mehrkosten für die Suche eines neuen Bauunternehmers.

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-23 (2)

Welche Schäden werden von einer Gebäude-Wasserversicherung übernommen?

- ☒ Rückstau der Kanalisation beschädigt die Kellerwände (1)
- ☐ Nach einem Hochwasser vom Dorfbach muss die überflutete Garage gereinigt werden.
- ☒ Durch Frost platzt die Hauptwasserleitung des Hauses und überflutet ein Büro, wodurch der Parkettboden zerstört wird. (1)
- ☐ Schaden an einem Perserteppich in einer Mietwohnung durch eine defekte Heizleitung
- ☐ Die Balkontüre wurde aus Versehen offen gelassen, wodurch ein Starkregen den Bodenbelag beschädigte.
- ☐ Wegen Unachtsamkeit beim Pflanzengiessen wird der Laminatboden allmählich beschädigt. Wegen des Schimmelpilzes muss der ganze Boden ersetzt werden.

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-24 (2)

Welche der folgenden mittelbaren Schäden sind in der Regel in den Grunddeckungen der Gebäudeversicherung enthalten?

- ☐ Nachteuerung
- ☒ Aufräumungskosten (1)
- ☒ Entsorgungskosten (1)
- ☐ Mietertragsausfall
- ☐ Gebäudebeschädigung durch Diebstahl
- ☐ Durch Erdbeben entstandene Risse

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-25 (5)

Welche der folgenden Ereignisse sind durch die Grund- oder die Zusatzdeckung einer üblichen Gebäudewasserversicherung versichert?

|                                                                                                                                 | Grunddeckung                            | Zusatzdeckung                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Beschädigung Gebäude wegen Einbruch                                                                                             | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Undichte Heizungsleitung verursacht Wasserschaden am Parkett                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Kosten für die Entsorgung eines durch Wasserschaden beschädigten Parketts                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Die Feuerwehr konnte einen Küchenbrand schnell löschen. Dadurch entstand in der Wohnung darunter ein Schaden durch Löschwasser. | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/>                |
| Technischer Defekt an Solaranlage. Der Wechselrichter muss ersetzt werden.                                                      | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-26 (3)

**Welchem Gebäudeeigentümer ist eine separate Gebäudehaftpflichtversicherung dringend zu empfehlen, weil über seine bestehende Betriebs- oder Privathaftpflichtversicherung keine Deckung gegeben ist?**

- ☐ Eigentümer eines selbstbewohnten Einfamilienhauses
- ☒ Eigentümer einer Wohnung im Stockwerkeigentum (1)
- ☐ Treuhandbüro (Einzelfirma) im eigenen selbstbewohnten Einfamilienhaus mit einer Betriebshaftpflichtversicherung
- ☐ Schreinerei Holbach AG in eigenem Betriebsgebäude mit Betriebshaftpflichtversicherung
- ☒ Eigentümer eines vermieteten Ferienhauses in den Bergen (1)
- ☒ Pensionskasse mit einer Überbauung von 60 Mietwohnungen (1)
- ☐ Eigentümer eines Ferienhauses, das er aber nicht vermietet

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-27 (1)

Ein Stockwerkeigentümer amtiert im Auftrag der Gemeinschaft als Hauswart und ist verantwortlich für die Umgebung und den Unterhalt.

Im Frühjahr schneidet er Äste am Baum auf dem Parkplatz. Ein Ast fällt nicht wie geplant nach unten sondern bleibt an einem anderen Baum hängen, ändert so seine Fallrichtung und landet auf dem Porsche des Nachbarn. Schaden CHF 2'600.

**Welche Versicherung muss für den Schaden aufkommen?**

- ☐ Autohaftpflicht des Porschefahrers
- ☐ Vollkaskoversicherung des Porschefahrers
- ☐ Privathaftpflichtversicherung des Hauswartes im Nebenamt
- ☒ Gebäudehaftpflichtversicherung der STWEG (1)
- ☐ Nationaler Garantiefonds für nicht versicherte Schäden an Motorfahrzeugen

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-28 (3)

Die Stadtpolizei Winterthur kann zwei Sprayer verhaften, die in der Altstadt eine Hausfassade besprüht haben. Bei den Sprayern handelt es sich um einen 16- und einen 17-Jährigen. Die darauffolgenden Ermittlungen ergeben, dass die jungen Sprayer für über 100 weitere Sachbeschädigungen verantwortlich sind. Der dadurch verursachte Sachschaden beträgt über CHF 100'000.

Die beiden zeigen sich geständig und müssen sich vor der zuständigen Jugendanwaltschaft verantworten.

#### Welche Aussagen treffen zu?

- ☐ Die Gebäudeversicherung des Hauseigentümers
- ☐ Die Gebäudehaftpflichtversicherung des Hauseigentümers
- ☐ Für den Schaden haften auf jeden Fall die Eltern
- ☐ Die Privathaftpflicht übernimmt einen Teil des Schadens. Es wird aber zu einer Kürzung wegen Grobfahrlässigkeit kommen.
- ☒ Es handelt sich um eine milde Kausalhaftung der Eltern (Aufsichtspflichtverletzung). (1)
- ☐ Die Privathaftpflicht wird sich nicht an den Kosten beteiligen.
- ☒ Die Eltern müssen den Schaden nicht bezahlen, falls die Privathaftpflicht den Schaden ablehnt. Grund: Die jungen Erwachsenen gelten als urteilsfähig und haften persönlich für den Schaden. (1)
- ☐ Wenn die Eltern bei der Privathaftpflicht die Zusatzdeckung «keine Kürzung bei Grobfahrlässigkeit» eingeschlossen haben, wird der ganze Schaden bezahlt.
- ☒ Die beiden Jungs können nach Erreichen der Volljährigkeit für den Schaden belangt werden. Es kann daher sein, dass sie mit einem Verlustschein ins Erwerbsleben starten. (1)

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-29 (6)

#### Welche Ereignisse sind durch die Feuer- / Elementarschadenversicherung versichert?

- ☒ Brand (1)
- ☒ Plötzliche Rauchentwicklung (1)
- ☐ Frostschäden
- ☒ Hochwasser (1)
- ☐ Rückstau aus Abwasserkanalisation
- ☒ Explosion (1)
- ☒ Lawine (1)
- ☒ Überschwemmung (1)
- ☐ Erdbeben
- ☐ Schneerutschschaden

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-30 (5)

#### Welche Aussagen zur Gebäude-Feuerversicherung sind richtig?

- ☒ Die Versicherungssumme ist die maximale Entschädigung eines Gebäudes im Schadenfall. (1)
- ☒ Der Wiederherstellungswert eines versicherten Gebäudes ist in der Regel der Neuwert. (1)
- ☐ Wenn die Versicherungssumme den Ersatzwert übersteigt, spricht man von einer Unterversicherung.
- ☐ Bei den kantonalen Gebäudeversicherungen sind die Gebäude in der Regel nur zum Verkehrswert versichert.
- ☒ Der Begriff Verkehrswert entspricht dem Zeitwert. (1)
- ☒ Bei einer Gebäude-Feuerversicherung wird im Schadenfall überprüft, ob die Versicherungssumme dem Wiederherstellungswert entspricht. Ist letzterer höher, wird eine allfällige Schadenzahlung gekürzt. (1)
- ☒ In der Schweiz besteht in 22 Kantonen ein Obligatorium für die Versicherung von Feuer- und Elementarschäden an Gebäuden. (1)

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-31 (3)

#### Welche der folgenden Aussagen zur Bauwesenversicherung sind korrekt?

- ☒ Die Bauwesenversicherung ist eine Art Vollkaskoversicherung, wie beim Auto. (1)
- ☐ Die Bauwesenversicherung ist in den meisten Kantonen obligatorisch.
- ☒ Die Rohbauversicherung wird im Kanton Tessin von einem Privatversicherer angeboten. (1)
- ☐ Bauwesenversicherungen decken in der Regel sämtliche Diebstähle auf Baustellen.
- ☒ Die Prämie für eine Bauwesenversicherung ist abhängig von der Versicherungssumme. (1)
- ☐ Für Wohngebäude beträgt der gesetzliche Selbstbehalt bei einem Elementarschaden CHF 500.

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-32 (4)

#### Welche Faktoren beeinflussen die Höhe der Prämie einer Gebäude-Wasserversicherung?

- ☒ Eigentumsverhältnis (z.B. STWEG oder Miteigentum) (1)
- ☐ Kaufpreis der Liegenschaft
- ☒ Gebäudeversicherungssumme der Liegenschaft (1)
- ☒ Flachdach oder Giebeldach (1)
- ☐ Steuerwert der Liegenschaft
- ☒ Höhe des Selbstbehaltes (1)

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-33 (7)

Ihr Kunde besitzt ein Mehrfamilienhaus im Kanton St. Gallen und hat eine Gebäudehaftpflichtversicherung abgeschlossen.

**In welchen Vorfällen ist Haftung gegeben, in welchen Fällen Deckung?** Es können keiner, einer oder beide Begriffe zutreffen.

|                                                                                                                                                                                                                      | Haftung                                 | Deckung                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ein starkes Gewitter verwüstet die Umgebung. Eine 40 Jahre alte Buche wird geknickt und beschädigt das Auto eines Mieters.                                                                                           | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Die Lifttüre schliesst infolge einer technischen Störung zu früh und klemmt eine ältere Frau ein. Diese stürzt und erleidet einen Oberschenkelhalsbruch.                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Auf dem Spielplatz vor dem Haus verletzt sich ein Kind. Ursache: Bei der Schaukel ist wegen Rostfrass eine Kette gerissen.                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Der Hauswart stellt sein Auto auf einen Mieterparkplatz. Dieser Mieter parkiert deshalb in der «Blauen Zone» und vergisst die Parkscheibe zu setzen. Er erhält eine Busse und verlangt vom Hauswart deren Bezahlung. | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>                |
| Ein Wasserleitungsbruch führte zu Schäden an Hausrat, der im Keller eingelagert ist. Ein Mieter verlangt Schadenersatz.                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> (1) | <input checked="" type="checkbox"/> (1) |
| Ein Mieter vergisst die Sonnenstoren hereinzuziehen. Diese werden durch einen Sturm diese komplett zerstört.                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/>                |

### D-IAF-IMB-NS-mvo-BFS-34 (2)

**Welche Vorfälle sind über die Feuer-Gebäudeversicherung gedeckt?**

- ☐ Der Kinderspielplatz wird durch einen umstürzenden Baum infolge eines Sturms von 80 km/h zerstört.
- ☐ Ein Hochwasser spült einen Teil des Gehweges vor dem Haus weg. Dieser muss wieder hergestellt werden.
- ☒ Der Brand eines Grills auf einem Balkon führt zu massiven Schäden an der Fassade. (1)
- ☐ Ein freistehender Velounterstand wird durch den Brand eines Mofas zerstört.
- ☒ Der Brand einer Waschmaschine in einer Wohnung verursacht einen massiven Rauchschaden. (1)