

# **BVGer B-1253/2013 vom 12. September 2013**

Bundesverwaltungsgericht, 2013-09-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger\\_B-1253\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_B-1253_2013)

FR: TAF B-1253/2013 du 12 septembre 2013

IT: TAF B-1253/2013 del 12 settembre 2013

## **Regeste**

Berufsprüfung

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss Art. 31 des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32) beurteilt das Bundesverwaltungsgericht Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021), sofern keine Ausnahme nach Art. 32 VGG vorliegt. Als Vorinstanzen gelten die in Art. 33 und 34 VGG genannten Behörden, zu denen auch das SBFI zählt (Art. 33 Bst. d VGG). Der Beschwerdeentscheid der Vorinstanz vom 12. Februar 2013 stellt eine Verfügung im Sinne von Art. 5 Abs. 2 VwVG dar. Diese Verfügung kann im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen über die Bundesverwaltungsrechtspflege (Art. 61 Abs. 2 des Berufsbildungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 [BBG, SR 412.10] i.V.m. Art. 44 ff. VwVG i.V.m. Art. 31 und 37 ff. VGG) mit Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht legitimiert, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung berührt ist und an deren Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse hat. Die Beschwerdeführerin war Partei des vorinstanzlichen Verfahrens. Als Adressatin der Verfügung ist sie durch diese berührt und hat an ihrer Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse. Die Eingabefrist sowie die Anforderungen an Form und Inhalt der Beschwerdeschrift sind gewahrt (Art. 50 und 52 Abs. 1 VwVG), der Kostenvorschuss wurde fristgemäss bezahlt (Art. 63 Abs. 4 VwVG) und die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen liegen vor (Art. 44 ff. VwVG). Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

### **E. 2.1**

Gemäss dem Berufsbildungsgesetz kann die höhere Berufsbildung durch eine eidgenössische Berufsprüfung oder eine eidgenössische höhere Fachprüfung erworben werden (Art. 27 Bst. a BBG). Die zuständigen Organisationen der Arbeitswelt regeln die Zulassungsbedingungen, Lerninhalte, Qualifikationsverfahren, Ausweise und Titel. Sie berücksichtigen dabei die anschliessenden Bildungsgänge. Die Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch die Vorinstanz (Art. 28 Abs. 2 BBG).

### **E. 2.2**

Gestützt auf Art. 28 Abs. 2 BBG hat die Trägerschaft, bestehend aus dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und der Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI, die "Prüfungsordnung über die Berufsprüfungen

Immobilienbewirtschafterin / Immobilienbewirtschafter" erlassen, welche mit der Genehmigung der Vorinstanz am 25. April 2012 in Kraft trat. Sie wurde erstmals für die Prüfung 2013 angewendet. Für die Prüfung 2007 bis 2012 galt noch die Prüfungsordnung vom 9. Februar 2007 über die Berufsprüfungen Immobilienbewirtschafterin / Immobilienbewirtschafter, Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter, Immobilienvermarkterin / Immobilienvermarkter, Immobilienentwicklerin / Immobilienentwickler. Sie wurde durch die Prüfungsordnung vom 25. April 2012 aufgehoben bzw. ersetzt (Ziff. 9.1 der Prüfungsordnung). Die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft beaufsichtigt im Auftrag der Trägerschaft die Durchführung der Prüfungen. Zusätzlich ist sie für die Koordination und Kommunikation zwischen den ihr untergeordneten Prüfungskommissionen zuständig (Ziff. 2.11 Bst. a Prüfungsordnung), welchen die Durchführung der Prüfung obliegt (Ziff. 2.31 Bst. b Prüfungsordnung). Die Wegleitung über die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen / Immobilienbewirtschafter, welche ebenfalls am 25. April 2012 in Kraft trat, definiert die Prüfungsinhalte und -anforderungen. Die Voraussetzungen für die Prüfungszulassung sind in Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung sowie in Ziff. IV der Wegleitung geregelt.

### **E. 2.3**

Gemäss Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung wird zur Prüfung zugelassen, wer: "a) ein eidgenössisches Fähigkeitszeugnis einer mindestens dreijährigen beruflichen Grundbildung, ein Maturitätszeugnis [alle Typen], ein vom Bund anerkanntes Handelsdiplom, einen Abschluss einer höheren Fachschule, einen eidgenössischen Fachausweis, ein eidgenössisches Diplom, einen Abschluss einer Hochschule (Bachelor oder Master) oder einen gleichwertigen Ausweis besitzt und seit dessen Erwerb mindestens drei Jahre hauptberuflicher Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft nachweisen kann; oder b) über fünf Jahre hauptberuflicher Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft verfügt; und c) mindestens zwei Jahre der geforderten Praxis gemäss Bst. a resp. b in der Schweiz oder im Fürstentum Liechtenstein erworben hat."

### **E. 2.4**

Die Zulassungsbedingungen im Sinne von Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung werden in Ziff. IV der Wegleitung wie folgt erläutert: "a) Die geforderten Praxisjahre müssen im Zeitpunkt der Prüfung erreicht sein. b) Unter hauptberuflicher Praxis wird eine Tätigkeit zu 100 % verstanden. Teilzeitpensen werden pro rata angerechnet, d.h. die erforderliche Praxisdauer verlängert sich entsprechend. c) Als Beruf der Immobilienwirtschaft werden folgende Tätigkeiten anerkannt: - Verwaltung, Kauf, Verkauf von Liegenschaften; - Nachweis oder Vermittlung von Liegenschafts- und Liegenschafts-Finanzierungsgeschäften (Mäklertätigkeit); - Treuhänderische Funktionen in der Baubegleitung und Bauherrenbetreuung, bei der Ausführung von Bauträgerschaften sowie bei der Betätigung in der Generalunternehmung; - Ausübung von Expertenfunktionen im Immobilienwesen, im Schätzungs- und Wertberechnungswesen; - Tätigkeiten im Immobilien-Beratungswesen; - Kaufmännische Tätigkeiten aus dem Bereich des Facility Management. Die Anerkennung der Berufspraxis obliegt der Prüfungskommission."

### **E. 3**

Nach Art. 49 VwVG (i.V.m. Art. 37 VGG) kann mit der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich die

Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie die Unangemessenheit der angefochtenen Verfügung gerügt werden. Das Bundesverwaltungsgericht überprüft Rügen betreffend Verfahrensmängel im Prüfungsablauf sowie die Auslegung und Anwendung von Rechtsnormen mit umfassender Kognition (Art. 49 VwVG; vgl. BVGE 2008/14 E. 3.3 m.H.; hinsichtlich der eingeschränkten Kognition bei der Bewertung von Prüfungsleistungen vgl. BVGE 2010/11 E. 4.1, BVGE 2010/10 E. 4.1, BVGE 2008/14 E. 3, BVGE 2007/6 E. 3).

#### **E. 4**

Der Beschwerdeführerin wurde die Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschafterin / Immobilienbewirtschafter, die voraussichtlich im Februar 2014 stattfindet, verweigert, da sie im Zeitpunkt der Prüfung die Voraussetzung der hauptberuflichen Praxis von mindestens drei Jahren in einem Beruf der Immobilienwirtschaft nicht erfüllt. Die Vor- und Erstinstanz sowie die Beschwerdeführerin sind sich darin einig, dass Letztere seit 1. April 2011 als Immobilienbewirtschafterin mit einem vollen Beschäftigungsgrad arbeitet. Die Prüfungssession, zu welcher die Beschwerdeführerin zugelassen werden möchte, findet - wie erwähnt - im Februar 2014 statt. Bis Ende März 2014 würde sie 36 Monate (3 Jahre) Berufspraxis aufweisen, aber bis Ende Januar 2014 beliefe sich diese Praxis auf 34 Monate (2 Jahre und 10 Monate). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin, die in ihrer Beschwerdeschrift nur noch von einem Monat ausgeht, würden ihr im Zeitpunkt der Prüfung demnach mindestens ein Monat und maximal ca. zwei Monate fehlen, um dem Erfordernis der minimalen Berufspraxis von drei Jahren zu genügen. Zudem ist streitig, ob der Beschwerdeführerin ihre 12-einhalbjährige Tätigkeit im Bereich der Beratung und Vermittlung von Personen in der Immobilienwirtschaft angerechnet werden kann, um die ihr noch fehlende Berufserfahrung zu kompensieren. Diese Frage ist in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen.

#### **E. 5.1**

In Ziff. 1.12 der Prüfungsordnung wird die Bewirtschaftung von Objekten in technischer, nachhaltiger und kaufmännischer Hinsicht umschrieben. Unter Bewirtschaftung in technischer Hinsicht fallen Unterhaltsstrategie, Zustandsanalysen, Begleitung von Sanierungen und Mieterausbauten, Mängelbeseitigungen, Abnahme und Übergabe von Mietobjekten, Erteilung von Handwerkeraufträgen, Aufnahme und Erledigung von Schaden- und Versicherungsfällen sowie Umgang mit der Hauswartung. Eine Bewirtschaftung in nachhaltiger Hinsicht beinhaltet energieeffiziente Haushaltgeräte (Backöfen, Gefriertruhen, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc.), Boiler, Licht im öffentlichen Raum, Wasser sparende Sanitärprodukte, ökologische Baumaterialien (Farben), naturnahe Siedlungspflege und Veloabstellanlagen. In der Bewirtschaftung in kaufmännischer Hinsicht sind folgende Bereiche eingeschlossen: Festlegen von Mietzinsen, Erstellen von Vermarktungskonzepten bei Erst- und Wiedervermietung, Leerstandsminimierung, Mieterselktion, Mietverträge, Korrespondenz mit den Anspruchsgruppen, Durchsetzung von Forderungen. Gemäss Ziffer IV der Wegleitung zur Prüfungsordnung (vgl. E. 2.4 hiervor) kommen bei einem "Beruf der Immobilienwirtschaft" im Sinne von Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung nur folgende anerkannte Tätigkeiten in Frage: - Verwaltung, Kauf, Verkauf von Liegenschaften; - Nachweis oder Vermittlung von Liegenschafts- und Liegenschafts-Finanzierungsgeschäften (Mäklertätigkeit); -

Treuhänderische Funktionen in der Baubegleitung und Bauherrenbetreuung, bei der Ausführung von Bauträgerschaften sowie bei der Betätigung in der Generalunternehmung; - Ausübung von Expertenfunktionen im Immobilienwesen, im Schätzungs- und Wertberechnungswesen; - Tätigkeiten im Immobilien-Beratungswesen; - Kaufmännische Tätigkeiten aus dem Bereich des Facility Management. Aufgrund der Definition der Bewirtschaftung von Objekten in technischer, nachhaltiger und kaufmännischer Hinsicht gemäss Ziff. 1.12 der Prüfungsordnung sowie der Erläuterungen zur Berufspraxis gemäss Ziff. IV der Wegleitung ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht jede Tätigkeit, die sich auf die Immobilienwirtschaft bezieht, sondern nur Tätigkeiten in der eigentlichen Immobilienwirtschaft, anerkennt, bei welchen die Immobilien im Zentrum stehen. Denn nur bei einem solchen Wirtschaftszweig ist davon auszugehen, dass das Kerngeschäft aus der Errichtung, Finanzierung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien besteht (vgl. hierzu die Definition des Begriffs Immobilienwirtschaft im Duden, <http://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilienwirtschaft>, letztmals besucht am 31. Juli 2013). Nach dem Gesagten kann der Vorinstanz nicht vorgehalten werden, sie hätte die einschlägigen Bestimmungen der Prüfungsordnung und Wegleitung nicht korrekt ausgelegt.

## **E. 5.2**

Den Akten kann entnommen werden, dass die Beschwerdeführerin am 25. Oktober 2007 den eidgenössischen Fachausweis als Personalberaterin erhalten hat. Ebenfalls aktenkundig ist, dass die Beschwerdeführerin zwischen 1998 und 2011 als Personalberaterin für den Fachbereich "Immobilien-Treuhand" und teilweise auch "Finanz-Treuhand" bei der Personalberatungsfirma A.\_\_\_\_\_, tätig war. Aus den Beschwerdebeilagen geht zudem hervor, dass die Beschwerdeführerin 2012 die Kurse "Liegenchaftsunterhalt", "Immobilien-Bewirtschaftung" und "Liegenchaftsbuchhaltung KS/HEV" ordnungsgemäss absolviert und die jeweilige Zertifikatsprüfung erfolgreich bestanden hat. Auch hat die Beschwerdeführerin in den Jahren 1999 und 2000 den Grundkurs "Immobilien-Verwaltung" bzw. "Immobilien-Verkauf" besucht. Gemäss dem vom B.\_\_\_\_\_ ausgestellten Arbeitszeugnis vom 28. Februar 2011 umfasste das Aufgabengebiet der Beschwerdeführerin bei ihrer Tätigkeit als Personalberaterin im Wesentlichen folgende Bereiche: - Stellvertretung des Geschäftsführers; - Mandatsleitung / Beratung und Betreuung von Immobilienfirmen und Firmen mit Immobilienabteilungen in der ganzen Schweiz während der Rekrutierung von Immobilienfachspezialisten (...) vom Assistenten bis zum obersten Kader; - Mandatsleitung / Beratung und Coachen von Immobilien-Fachspezialisten in der ganzen Schweiz während des Rekrutierungsprozesses (...); - Führen von Kandidateninterviews; Durchführen von Standortanalysen und Laufbahnberatungen; - Erweiterung des Kundenstammes; Systematischer Neuaufbau im überregionalen Bereich (...); - Gezielte Akquisition, Selektion und Rekrutierung von Bewerbern/Kandidaten; - Organisation und Durchführung von Kundenbesuchen; - Analysieren der Marktsituation, Konzeption von Marketingaktionen, Budgetierungen; - Ausarbeiten und Durchführen von Personalmarketingmassnahmen (...); - Entwerfen von Inseraten und deren Disposition: In Zeitungen und Fachzeitschriften sowie im Internet auf verschiedenen Stellenportalen und auf der firmeneigenen Webseite, etc.; - Erstellen von Offerten für Direct-Search-Mandate sowie das Betreuen der Kunden von A-Z; - Akquisition und Betreuung von potentiellen Auftraggebern; - Erstellen und Ausarbeiten von Bewerberdossiers; - Führen von Kunden- und Kandidatenkarteien, diverse Korrespondenz; - Rechnungsstellung an Kunden, Betreuung des Mahnwesens, - Projektarbeiten: Kostenoptimierung der Telefonie, Erneuerung der EDV-Systeme, inkl. Drucker/Scanner

sowie der Formulare resp. des Briefpapiers, Überarbeiten der Firmenbroschüre und Überdenken des Internetauftritts. Aus der Liste der im Arbeitszeugnis der Beschwerdeführerin wiedergegebenen Tätigkeiten wird ersichtlich, dass diese hauptsächlich auf die Beratung und Vermittlung von Personen der Immobilienwirtschaft zugeschnitten sind. Die Annahme ist deshalb naheliegend, dass Personen und nicht Immobilien im Mittelpunkt dieser Tätigkeiten stehen. In der Berufserfahrung der Beschwerdeführerin bei der Personalberatungsfirma A. \_\_\_\_\_ könnte allenfalls nur ein entfernter Bezug auf Tätigkeiten im Bereich der Immobilienwirtschaft erblickt werden. Demnach konnten die Vorinstanz und die Erstinstanz zu Recht davon ausgehen, dass die Tätigkeiten der Beschwerdeführerin in der Beratung und Vermittlung von Personen der Immobilienwirtschaft nicht als Berufspraxis im Sinne von Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung und Ziff. IV der Wegleitung anerkannt und angerechnet werden konnten. Durch die besuchten Kurse und bestandenen Zertifikatsprüfungen, die immerhin wichtige Schritte in der Weiterbildung der Beschwerdeführerin darstellen, konnte Letztere zwar neue Kenntnisse erwerben. Allein dieser Umstand kann jedoch nicht ausreichen, um die ihr fehlende Berufspraxis zu kompensieren. Es bleibt dabei, dass der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Prüfung immer noch ein bis ca. zwei Monate Berufspraxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft fehlen. Aus diesem Grund kann sie gemäss Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung nicht zur Prüfungssession 2014 zugelassen werden.

#### **E. 6**

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass ihre 12einhalbjährige Erfahrung in der Beratung und Vermittlung von Personen keine als Beruf der Immobilienwirtschaft anerkannte Tätigkeit darstellt. Sie möchte aber erreichen, dass ihr diese Erfahrung mit mindestens 1-2 Monaten Praxis in der Immobilienwirtschaft angerechnet wird, weil sie sonst die Berufsprüfung erst im Jahre 2015 ablegen könnte. Die ihr fehlenden 1-2 Monate und das damit einhergehende Zuwarten auf die Prüfungssession 2015 hätten für sie eine ausserordentliche Härte zur Folge, in beruflicher, finanzieller und privater Hinsicht, die ihr nicht zugemutet werden könnte. Denn sie habe ihre aktuelle Stelle als Immobilienbewirtschafterin nur unter der Voraussetzung bekommen, dass sie so rasch wie möglich den eidgenössischen Fachausweis absolviere, weshalb sie im Januar 2013 die Fachausbildung auch ohne Prüfungszulassung habe beginnen müssen. Zudem gehe sie auf die 50 zu, was ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt erheblich verschlechtere. Bei allem Verständnis für die Konsequenzen, die ein Zuwarten auf die Prüfungssession 2015 für die Beschwerdeführerin mit sich bringen kann, vermag die Beschwerdeführerin mit diesen Argumenten jedoch nicht durchzudringen. Mit der Formulierung "mindestens drei Jahre hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft" gemäss Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung hat die Trägerschaft eine unterteste Grenze für die geforderten Praxisjahre festgelegt, welche, in Ermangelung einer weitergehenden ausdrücklichen Bestimmung in der Prüfungsordnung und Wegleitung, keinen Spielraum für Ausnahmen bei Vorliegen aussergewöhnlicher und persönlicher Umstände zulässt. Auch in dieser Hinsicht hat die Vorinstanz Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung korrekt angewendet.

#### **E. 7**

In der Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, eine Abweichung von der geforderten Berufspraxis für die Zulassung zur Prüfungssession 2014 komme nicht in Frage. Die Voraussetzungen für das Vorliegen "eines wirklichen Sonderfalls" seien insofern nicht erfüllt, als es sich bei Zulassungsgesuchen oft um die Frage der Erfüllung der

anrechenbaren Praxis handle. Für dieses Argument beruft sich die Beschwerdeführerin auf die Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Darlegung in: Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, Bern 2009, § 44 Rz. 49. Wie bereits dargelegt, verhält es sich im vorliegenden Fall so, dass weder die Prüfungsordnung noch die dazugehörige Wegleitung ausdrücklich eine Ausnahmeregelung vorsehen, welche eine Abweichung von der Minimalgrenze für die Berufspraxis erlauben würde. Deshalb braucht man auf die von der Vorinstanz aufgeworfene Frage nicht näher einzugehen.

#### **E. 8**

Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, erfüllt die Beschwerdeführerin die Zulassungsvoraussetzungen im Hinblick auf die Prüfungssession 2014 nicht, da sie im Zeitpunkt der Prüfung den Nachweis von mindestens drei Jahren hauptberuflicher Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft nicht erbringen kann. Eine nicht korrekte Anwendung der Prüfungsordnung und der dazugehörigen Wegleitung kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 9**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 63 Abs. 1 VwVG, Art. 1 ff. des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Diese werden auf Fr. 800.- festgesetzt und mit dem am 16. März 2013 geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

#### **E. 10**

Als unterliegender Partei ist der Beschwerdeführerin auch keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 7 Abs. 1 VGKE). Der Vorinstanz steht kein Anspruch auf Parteientschädigung zu (Art. 7 Abs. 3 VGKE).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.