

# **BVGer B-2511/2024 vom 18. August 2025**

Bundesverwaltungsgericht, 2025-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger\\_B-2511\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_B-2511_2024)

FR: TAF B-2511/2024 du 18 août 2025

IT: TAF B-2511/2024 del 18 agosto 2025

## **Regeste**

Höhere Fachprüfung

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Der Beschwerdeentscheid der Vorinstanz vom 5. März 2024 stellt eine Verfügung im Sinne von Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021) dar. Das Bundesverwaltungsgericht ist für die Beurteilung der dagegen erhobenen Beschwerde zuständig (Art. 61 Abs. 2 des Berufsbildungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 [BBG, SR 412.10] i.V.m. Art. 31 f. sowie Art. 33 Bst. d des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [VGG, SR 173.32]).

### **E. 1.2**

Gemäss der allgemeinen Regelung von Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde legitimiert, wer - kumulativ - am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Bst. a), durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Bst. c).

### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung formell legitimiert (Art. 48 Abs. 1 Bst. a VwVG).

### **E. 1.4**

Bestritten ist dagegen, ob sie auch materiell legitimiert ist, das heisst, ob sie ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Beschwerdeentscheids hat. Im vorliegenden Fall macht die Prüfungskommission diesbezüglich geltend, die Beschwerdeführerin habe in der Prüfungssession 2022 insgesamt vier ungenügende Leistungen in den Prüfungsteilen "Unternehmensführung schriftlich" (ungenügende Note 3.5), "Immobilienvermarktung" (ungenügende Note 3.5), "Immobilientreuhand schriftlich" (ungenügende Note 3.5) und "Immobilientreuhand mündlich" (ungenügende Note 3) erbracht. Auch eine genügende Bewertung im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung", wie die Beschwerdeführerin sie im vorliegenden Rechtsmittelverfahren beantrage, würde daher nicht zu einem Bestehen der Gesamtprüfung führen, da maximal zwei Prüfungsteile mit einer Note unter 4.0 zulässig seien. Auch bei einer erneuten Ablegung der Gesamtprüfung müsste die Beschwerdeführerin den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" wiederholen, selbst wenn ihre Note auf eine 4.0 erhöht würde. Die Beschwerdeführerin führt dagegen in ihrer Replik aus, sie habe im vorliegenden Verfahren einen Hauptantrag, bestehend aus Ziffer 1 und Ziffer 2, und in

Ziffer 3 einen Eventualantrag gestellt (mit dem Wort "eventualiter" in der Umschreibung). Mit dem Hauptantrag habe sie um die Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz ersucht, sowie um die Feststellung, dass sie den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" bestanden habe, sowie, dass die Sache zum weiteren Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Im vorinstanzlichen Verfahren habe sie nicht nur Rügen zum Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" angebracht, sondern auch Rügen zum Prüfungsteil "Immobilientreuhand". Es seien acht Aufgaben im Prüfungsteil "Immobilientreuhand" umstritten gewesen. Sie habe wegen eines Verfahrensfehlers im Zusammenhang mit den Aufgaben A1-A3 dieses Prüfungsteils auch dessen Wiederholung beantragt. Damit sei auch die Frage, ob ein Verfahrensfehler vorliege, Streitgegenstand im vorinstanzlichen Verfahren gewesen. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren nicht auseinandergesetzt, was als Rechtsverweigerung einzustufen sei. Eine Rechtsverweigerung könne zwar im Grundsatz durch das Bundesverwaltungsgericht geheilt werden. Sie hätte daher im bundesverwaltungsgerichtlichen Verfahren beantragen können, dass das Bundesverwaltungsgericht selbst zu entscheiden habe, auch betreffend den Prüfungsteil "Immobilientreuhand". Davon habe sie aber Abstand genommen, da nicht klar sei, ob der Prüfungskommission ein wesentlicher Verfahrensfehler unterlaufen sei oder nicht. Nur die Vorinstanz könne beantworten, ob diese Tatsachenbehauptung stimme, nicht das Bundesverwaltungsgericht. Es liege im prozessökonomischen Interesse der Beschwerdeführerin, den Streitgegenstand vor dem Bundesverwaltungsgericht zu beschränken. Mit der Beschwerde sei der Streitgegenstand auf einen Prüfungsteil und hierbei auf zwei Aufgaben beschränkt worden. Unterliege die Beschwerdeführerin bezüglich dieser Rügen, sei eine Erweiterung des Streitgegenstands auf einen weiteren Prüfungsteil mit acht Fragen obsolet, da zwei Prüfungsteile bestanden sein müssten. Durch die Feststellung hingegen, dass der Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" bestanden sei, und die gleichzeitige Rückweisung an die Vorinstanz, werde der Streitgegenstand ausgeweitet und geprüft werden, ob auch der Prüfungsteil "Immobilientreuhand" als bestanden gelte beziehungsweise ob die höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2022 infolge eines Verfahrensfehlers zu wiederholen sei. Die Beschwerdeführerin habe bewusst nur eine Note zum Streitgegenstand gemacht. Wenn die Erstinstanz ausführe, dass Einzelnoten grundsätzlich nicht selbständig anfechtbar seien, und dass im vorliegenden Fall die bloße Anfechtung des Prüfungsteils "Immobilienvermarktung" unzulässig sei, verkenne sie die Unterscheidung zwischen Streitgegenstand und Anfechtungsobjekt und auch, dass diese nicht kongruent sein müssten. Vorliegend sei der Entscheid der Vorinstanz das Anfechtungsobjekt. Der Streitgegenstand definiere sich wiederum durch den Sachverhalt und das Rechtsbegehren und bestehe in der Frage, ob der Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" als bestanden zu gelten habe. Mit dem Hauptantrag werde zugleich auch beantragt, bei Gutheissung der Beschwerde die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit werde in der Folge der Streitgegenstand im Folgeverfahren ausgeweitet, da daraufhin zwei Prüfungsteile - "Immobilienvermarktung" und "Immobilientreuhand" - zum Streitgegenstand würden. Ein rechtliches Interesse sei damit gegeben und die Beschwerdelegitimation zu bejahen.

#### **E. 1.4.1**

Der Streitgegenstand in einem Beschwerdeverfahren umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Er wird durch zwei Elemente bestimmt: Erstens durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung

(Anfechtungsgegenstand) und zweitens durch die Beschwerdebegehren (vgl. dazu Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 1983, S. 42 ff.; Thomas Flückiger, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz [im Folgenden: Praxiskommentar VwVG], 3. Aufl. 2023, Art. 7 N. 19; André Moser, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], VwVG, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, Art. 52 N. 3; Frank Seethaler/Fabia Portmann, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 52 N. 38). Gemäss Art. 52 Abs. 1 VwVG in Verbindung mit Art. 37 VGG müssen die Begehren in der Beschwerdeschrift an das Bundesverwaltungsgericht enthalten sein. Eine nachträgliche Erweiterung (Plus) oder Änderung (Aliud) des Streitgegenstands ist unter Vorbehalt einer Nachbesserung gemäss Art. 52 Abs. 2 VwVG nicht mehr zulässig. Zulässig ist in einem späteren Verfahrensabschnitt eine Einengung beziehungsweise Einschränkung (Minus), also ein teilweiser Verzicht auf ein gestelltes Rechtsbegehren, ebenso eine Präzisierung, die am Streitgegenstand nichts ändert (Urteil des BGer 2C\_258/2011 vom 30. August 2012 E. 1.2.2 m.H.). Im Laufe des Rechtsmittelverfahrens kann sich der Streitgegenstand somit verengen beziehungsweise um nicht mehr strittige Punkte reduzieren, grundsätzlich jedoch nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2 m.H.; Urteil des BGer 1C\_362/2022 vom 9. Januar 2024 E. 3.2 m.H.).

#### **E. 1.4.2**

Im vorliegenden Verfahren beantragt die Beschwerdeführerin lediglich, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, es sei festzustellen, dass sie den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" der höheren Fachprüfung Immobilientreuhand 2022 bestanden habe, und es sei die Sache zum weiteren Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter beantragt sie, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache sei zum weiteren Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Wie genau das Begehren um Rückweisung zu verstehen ist, wird zwar aus dem Wortlaut selbst nicht ganz klar. In ihrer Begründung präzisiert die Beschwerdeführerin indessen ausdrücklich, dass lediglich der Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" Streitgegenstand sei.

#### **E. 1.4.3**

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts gilt grundsätzlich nur das Prüfungsergebnis selbst, das heisst der Entscheid über das Bestehen oder Nichtbestehen der Prüfung, als Streitgegenstand. Einzelne Fachnoten stellen demgegenüber in der Regel nur Begründungselemente dar, die nicht selbständig angefochten werden können. Dies ist nur ausnahmsweise möglich, nämlich dann, wenn an die Höhe der einzelnen Noten bestimmte Rechtsfolgen geknüpft sind, zum Beispiel die Möglichkeit, bestimmte zusätzliche Kurse oder Weiterbildungen zu absolvieren oder besondere Qualifikationen zu erwerben (etwa Zulassung zum Doktorat), oder wenn sich die Noten später als Erfahrungsnoten in weiteren Prüfungen auswirken (BGE 136 I 229 E. 2.6; BVGE 2009/10 E. 6.2.1 m.H.; BVGE 2007/6 E. 1.2 m.H.; Urteil des BVer B-4383/2016 vom 18. September 2018 E. 1).

#### **E. 1.4.4**

Aus der im vorliegenden Fall anwendbaren Prüfungsordnung vom 25. April 2012 über die Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhänderin und Immobilientreuhänder [im Folgenden: Prüfungsordnung] ergibt sich, dass die Prüfung bestanden ist, wenn die Gesamtnote mindestens 4.0 beträgt, höchstens in zwei Prüfungsteilen eine Note unter 4.0

erteilt wird und keine Prüfungsteilnote unter 3.0 liegt (Ziff. 6.41 Bst. a-c Prüfungsordnung). Wer die Prüfung nicht bestanden hat, kann die Prüfung zweimal wiederholen. Die erste Wiederholungsprüfung bezieht sich nur auf jene Prüfungsteile, in denen nicht mindestens die Note 5.0 erzielt wurde, die zweite dagegen auf alle Prüfungsteile der ersten Wiederholungsprüfung (Ziff. 6.51-6.52 Prüfungsordnung). Die Beschwerdeführerin erzielte gemäss Notenausweis vier ungenügende Noten, nämlich eine 3.0 im Prüfungsteil "Immobilientreuhand mündlich" und je eine 3.5 in den Prüfungsteilen "Unternehmensführung schriftlich", "Immobilienvermarktung" und "Immobilientreuhand schriftlich". Bei dieser Prüfung handelte es sich bereits um eine Wiederholungsprüfung. Da sich die zweite Wiederholungsprüfung auf alle Prüfungsteile der ersten Wiederholungsprüfung bezieht (Ziff. 6.51-6.52 Prüfungsordnung), weist die Prüfungskommission zu Recht darauf hin, dass eine Erhöhung der Note im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" auf eine genügende Note 4.0 weder dazu führen würde, dass die Beschwerdeführerin die Prüfung insgesamt bestanden hätte, noch dazu, dass sie diesen Prüfungsteil im Fall einer weiteren Wiederholung nicht nochmals ablegen müsste.

#### **E. 1.4.5**

Ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin an einer Gutheissung ihrer Beschwerde und Erhöhung ihrer Note im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" ist daher nicht ersichtlich, weshalb ihre Beschwerdelegitimation nicht gegeben ist.

#### **E. 1.5**

Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

#### **E. 2**

Selbst wenn das Eventualbegehren der Beschwerdeführerin - entgegen ihrer eigenen Präzision in der Beschwerdebegründung - so zu verstehen wäre, dass sie damit eine kassatorische Rückweisung zur Prüfung ihrer Rügen sowohl in den Prüfungsteilen "Immobilienvermarktung" als auch "Immobilientreuhand" beantragt und auf ihre Beschwerde einzutreten wäre, wäre diese offensichtlich aussichtslos:

#### **E. 2.1**

Gemäss ständiger Praxis des Bundesverwaltungsgerichts richtet sich die Beweislast auch im öffentlichen Recht nach der Beweislastregel von Art. 8 ZGB, sofern das massgebende Recht keine spezifische Beweisregel enthält (anstatt vieler: Urteil des BVGer B-1343/2024 vom 14. April 2025 E. 2.2). Auf die Rüge der Unangemessenheit der Bewertung von Prüfungsleistungen ist somit nur dann detailliert einzugehen, wenn die beschwerdeführende Partei selbst substantiierte Anhaltspunkte mit den entsprechenden Beweismitteln dafür liefert, dass das Ergebnis materiell nicht vertretbar ist, eindeutig zu hohe Anforderungen gestellt oder die Prüfungsleistungen offensichtlich unterbewertet wurden (vgl. Urteil des BGer 2D\_6/2013 vom 19. Juni 2013 E. 3.2; BVGE 2010/21 E. 5.1; 2010/11 E. 4.3; 2010/10 E. 4.1).

#### **E. 2.2**

Derartige Rügen bringt die Beschwerdeführerin im Rechtsmittelverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht einzig in Bezug auf zwei Aufgaben im Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" vor. In ihrer Replik behauptet sie zwar, die Vorinstanz habe gewisse ihrer Rügen in Bezug auf den Prüfungsteil "Immobilientreuhand" ungenügend geprüft. Diese Rüge ist offensichtlich unbegründet, da die Vorinstanz auf diese Prüfung erst

verzichtet hat, nachdem sie die Rügen in Bezug auf den Prüfungsteil "Immobilienvermarktung" geprüft hatte, sich keine genügende Note für diesen Prüfungsteil ergeben hatte und sie daher festgestellt hatte, dass die Note im Prüfungsteil "Immobilientreuhand" deshalb nicht mehr entscheidend relevant war. Selbst wenn das Bundesverwaltungsgericht indessen - rein hypothetisch - diesbezüglich eine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz feststellen würde und - praxisgemäss - diese im vorliegenden Rechtsmittelverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht heilen wollte, müsste festgestellt werden, dass die Beschwerdeführerin im vorliegenden Rechtsmittelverfahren gar keine substantiierten Rügen in Bezug auf den Prüfungsteil "Immobilientreuhand" erhoben hat. Sind diese Fragen im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht gar nicht mehr umstritten, so ist auch die Behauptung einer diesbezüglichen Gehörsverletzung durch die Vorinstanz nicht relevant und die Frage einer Heilung oder Kassation kann sich nicht stellen.

### **E. 2.3**

Selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre sie daher offensichtlich unbegründet und abzuweisen.

### **E. 3**

Die Verfahrenskosten sind mit Blick auf den Verfahrensaufwand und die Schwierigkeit der Streitsache auf Fr. 1'200.- festzusetzen (Art. 63 Abs. 4bis VwVG, Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 63 Abs. 1 VwVG sowie Art. 1 ff. VGKE).

### **E. 4**

Ausgangsgemäss ist der Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 7 Abs. 1 und 3 VGKE). Der Vorinstanz als Bundesbehörde steht keine Parteientschädigung zu (Art. 7 Abs. 3 VGKE). Die Erstinstanz ist eine Kommission ausserhalb der Bundesverwaltung, welche in Erfüllung einer ihr übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgabe des Bundes erstinstanzlich verfügt hat und als Behörde im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Bst. e VwVG zu qualifizieren ist. Auch ihr steht dementsprechend keine Parteientschädigung zu (vgl. Urteile des BVer B-2356/2023 vom 15. Dezember 2023 E. 7.2; B-2588/2020 vom 7. Juli 2021 E. 7; B-668/2010 vom 26. Mai 2010 E. 8.3 m.H.).

### **E. 5**

Nach Art. 83 Bst. t BGG ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht unzulässig gegen Entscheide über das Ergebnis von Prüfungen und anderen Fähigkeitsbewertungen, namentlich auf den Gebieten der Schule, der Weiterbildung und der Berufsausübung. Unter diesen Ausschlussgrund fallen Prüfungsergebnisse im eigentlichen Sinn, aber auch alle anderen Entscheide, die sich auf eine Bewertung der intellektuellen oder physischen Fähigkeiten oder die Eignung eines Kandidaten beziehen (vgl. BGE 147 I 73 E. 1.2.1; 138 II 42 E. 1.1, je m.w.H.). Wenn andere Entscheide im Zusammenhang mit einer Prüfung strittig sind, insbesondere solche organisatorischer oder verfahrensrechtlicher Natur, bleibt das Rechtsmittel zulässig (vgl. BGE 147 I 73 E. 1.2.1; Urteil des BVer 2C\_636/2024 vom 4. Juni 2025 E. 1.1.2 m.w.H.).

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