

# **BVGer B-7706/2024 vom 28. August 2025**

Bundesverwaltungsgericht, 2025-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger\\_B-7706\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_B-7706_2024)

FR: TAF B-7706/2024 du 28 août 2025

IT: TAF B-7706/2024 del 28 agosto 2025

## **Regeste**

Höhere Fachprüfung

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Beim Beschwerdeentscheid der Vorinstanz vom 5. November 2024 handelt es sich um eine Verfügung im Sinne von Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021). 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**

Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Sie ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 48 Abs. 1 VwVG).

### **E. 1.3**

Sie hat die Beschwerde innerhalb der gesetzlichen Frist eingereicht (Art. 50 Abs. 1 VwVG) und ihre Rechtsvertretung hat sich durch schriftliche Vollmacht ausgewiesen (Art. 11 Abs. 2 VwVG). Die Anforderungen an Form und Inhalt der Rechtsschrift sind erfüllt, der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (Art. 52 Abs. 1 und Art. 63 Abs. 4 VwVG) und die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (Art. 44 ff. VwVG) sind ebenfalls erfüllt.

### **E. 1.4**

Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

### **E. 2.1**

Die höhere Berufsbildung dient auf der Tertiärstufe der Vermittlung und dem Erwerb der Qualifikationen, die für die Ausübung einer anspruchsvollen oder einer verantwortungsvolleren Berufstätigkeit erforderlich sind (Art. 26 Abs. 1 BBG). Die höhere Berufsbildung wird erworben durch eine eidgenössische Berufsprüfung oder eine eidgenössische höhere Fachprüfung (Art. 27 Bst. a BBG) oder durch eine eidgenössisch anerkannte Ausbildung an einer höheren Fachschule (Art. 27 Bst. b BBG). Die zuständigen Organisationen der Arbeitswelt regeln die Zulassungsbedingungen, Lerninhalte, Qualifikationsverfahren, Ausweise und Titel. Diese Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch das SBFI (Art. 28 Abs. 2 BBG). Gestützt auf diese Bestimmung hat die Trägerschaft der höheren Fachprüfung Immobilienreuhänderin und Immobilienreuhänder die Prüfungsordnung über die Höhere Fachprüfung für Immobilienreuhänderinnen und Immobilienreuhänder vom

23. März 2012 erlassen (nachfolgend: Prüfungsordnung). Diese Prüfungsordnung wurde von der Vorinstanz am 25. April 2012 genehmigt. Zudem hat die Prüfungskommission gestützt auf Ziff. 2.11 Bst. e der Prüfungsordnung per 29. Januar 2016 eine Wegleitung für die höhere Fachprüfung zur Immobilitentreuhänderin / zum Immobilitentreuhänder (nachfolgend: Wegleitung) erlassen.

### **E. 2.2**

Das eidgenössische Diplom als Immobilitentreuhänder erhält, wer die Höhere Fachprüfung für Immobilitentreuhänder, das heisst, die Diplomprüfung mit Erfolg bestanden hat (Art. 43 Abs. 1 zweiter Satz BBG i.V.m. Ziff. 6.43 zweiter Satz der Prüfungsordnung). Die Leistungen werden in jedem Prüfungsteil mit Noten von 1 bis 6 bewertet, wobei die Note 4 und höhere genügende Leistungen bezeichnen (Ziff. 6.1 i.V.m. Ziff. 6.3 Prüfungsordnung). Die Positionsnoten werden mit ganzen und halben Noten bewertet (Ziff. 6.21 Prüfungsordnung). Die Note eines Prüfungsteils ist das Mittel aller Positionsnoten. Sie wird auf eine Dezimalstelle gerundet (Ziff. 6.22 Prüfungsordnung). Wer einen Fachausweis als Immobilienbewirtschafterin oder Immobilienbewirtschafter besitzt, kann sich vom Prüfungsteil 3 dispensieren lassen (Ziff. 5.23 Prüfungsordnung). Nach Ziff. 6.41 der Prüfungsordnung ist die höhere Fachprüfung für Immobilitentreuhänder bestanden, wenn die Gesamtnote mindestens 4.0 beträgt (Bst. a), höchstens in zwei Prüfungsteilen eine Note unter 4.0 erteilt wird (Bst. b) und keine Prüfungsteilnote unter 3.0 liegt (Bst. c). Die Gesamtnote der Prüfung ist das gewichtete Mittel aus den Noten der einzelnen Prüfungsteile und wird auf eine Dezimalstelle gerundet (Ziff. 6.23 Prüfungsordnung).

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin erzielte gemäss Prüfungsverfügung vom 15. September 2022 eine Gesamtnote von 4.2, doch wurden ihr in drei Prüfungsteilen Noten unter 4.0 erteilt. Deshalb qualifizierte die Prüfungskommission die Diplomprüfung als nicht bestanden (Ziff. 6.41 Bst. b der Prüfungsordnung). Im Verlauf des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens gestand die Prüfungskommission der Beschwerdeführerin in den Prüfungsteilen "Immobilienbewertung" und "Immobilitentreuhand schriftlich" je zusätzliche Punkte zu, welche jedoch zu keiner Veränderung der jeweiligen Prüfungsnote führten und somit keinen Einfluss auf das Bestehen der Prüfung hatten.

### **E. 3**

Mit der Verwaltungsbeschwerde können die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie die Unangemessenheit der angefochtenen Verfügung gerügt werden (Art. 49 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet insofern grundsätzlich mit voller Kognition. Indessen haben Prüfungen oftmals Spezialgebiete zum Gegenstand, in denen die Rechtsmittelbehörde über keine genügenden eigenen Fachkenntnisse verfügt, die mit denjenigen der Prüfungskommission vergleichbar wären. Zudem sind der Rechtsmittelbehörde meistens nicht alle massgebenden Faktoren der Bewertung bekannt und es ist ihr nicht immer möglich, sich ein zuverlässiges Bild über die Gesamtheit der Leistungen einer beschwerdeführenden Person sowie der Leistungen der übrigen Kandidierenden zu machen. Eine freie und umfassende Überprüfung der Examensbewertung würde die Gefahr von Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten gegenüber anderen Kandidaten in sich bergen und es ist auch nicht Aufgabe der

Beschwerdeinstanz, die Bewertung der Prüfungsleistungen einer beschwerdeführenden Person gewissermassen zu wiederholen. Gemäss ständiger Rechtsprechung auferlegt sich das Bundesverwaltungsgericht daher bei der Bewertung von Prüfungsleistungen eine gewisse Zurückhaltung. Es hat erst einzuschreiten, wenn sich die Prüfungsbehörde von sachfremden oder offensichtlich unhaltbaren Erwägungen leiten liess, so dass deren Entscheid unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten als nicht mehr vertretbar erscheint. Die Beurteilung muss mit anderen Worten offensichtlich unhaltbar sein oder auf einer krassen Fehleinschätzung beruhen (BGE 136 I 229 E. 5.4.1; Urteile des BGer 2D\_8/2023 vom 8. März 2024 E. 6.1; 2D\_13/2021 vom 11. März 2022 E. 3.2.1; 2D\_24/2021 vom 5. November 2021 E. 3.6.1). Das Bundesverwaltungsgericht weicht nicht ohne Not von der Beurteilung durch die Experten der Prüfungskommission ab, jedenfalls solange diese im Rahmen der Vernehmlassung Stellung zu den Rügen des Beschwerdeführers genommen haben und ihre Auffassung, insbesondere soweit sie von derjenigen des Beschwerdeführers abweicht, nachvollziehbar und einleuchtend ist (BVGE 2010/21 E. 5.1; 2010/11 E. 4.1; 2010/10 E. 4.1; 2008/14 E. 3.1 und 3.3; Urteile des BVGer B-573/2024 vom 1. Oktober 2024 E. 4.2; B-4436/2022 vom 23. April 2024 E. 3; B-4431/2023 vom 4. März 2024 E. 2.1; B-1181/2022 vom 27. Dezember 2022 E. 3; je m.w.H.; kritisch dazu Patricia Egli, Gerichtlicher Rechtsschutz bei Prüfungsfällen: Aktuelle Entwicklungen, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 112/2011, S. 555 ff.). Sind dagegen die Auslegung oder Anwendung von Rechtsvorschriften streitig oder werden Verfahrensmängel im Prüfungsablauf gerügt, hat das Bundesverwaltungsgericht die erhobenen Einwendungen mit freier Kognition zu prüfen, andernfalls es eine formelle Rechtsverweigerung begehen würde (BVGE 2010/11 E. 4.2; 2010/10 E. 4.1 und 2008/14 E. 3.3, je m.w.H.). Auf Verfahrensfragen nehmen all jene Einwände Bezug, die den äusseren Ablauf der Prüfung, die Aufgabenstellung oder das Vorgehen bei der Bewertung betreffen (Urteile des BVGer B-4431/2023 E. 2.2, B-57/2023 vom 26. April 2023 E. 2.3, B-4358/2022 vom 11. Januar 2023 E. 2.3, B-6256/2009 vom 14. Juni 2010 E. 3). Ein rechtserheblicher Verfahrensmangel liegt vor, wo ein Mangel in kausaler Weise das Prüfungsergebnis eines Kandidaten entscheidend beeinflussen kann oder beeinflusst hat (vgl. BGE 147 I 73 E. 6.7; Urteile des BGer 2D\_6/2010 vom 24. Juni 2010 E. 5.2; 1P.420/2000 vom 3. Oktober 2000 E. 4b; Urteile des BVGer B-4499/2021 vom 10. Januar 2024 E. 4.2; B-2645/2020 vom 16. Juni 2022 E. 4.1; B-2880/2018 vom 19. März 2020 E. 8.3.2 je m.w.H.).

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung ihrer Leistung in den Prüfungsteilen "Immobilienbewertung" und "Immobilientreuhand schriftlich". Zudem macht sie hinsichtlich des Prüfungsteils "Immobilientreuhand schriftlich" einen Verfahrensfehler geltend, da ein Teil der Prüfungsaufgaben ausserhalb des Prüfungsstoffs gelegen habe und sie diese daher nicht habe lösen können.

#### **E. 4.1**

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 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. 2.3; BVGE 2010/21 E. 5.1, 2010/11 E. 4.3 und 2010/10 E. 4.1). Die Behauptung allein, die eigene Lösung sei richtig und die Auffassung der Prüfungskommission oder eine vorgegebene Musterlösung sei falsch oder unvollständig, wird dieser Anforderung nicht gerecht (vgl. BVGE 2010/21 E. 5.1 m.H.; 2010/11 E. 4.3; 2010/10 E. 4.1; Urteil B-1216/2023 vom 6. November 2024 E. 5.2.1 m.w.H.). Zudem kann das Rechtsmittelverfahren nicht dazu dienen, die Prüfung zu wiederholen beziehungsweise die gegebenen Antworten nachträglich so umzudeuten, dass sie möglichst weitgehend der Musterlösung entsprechen; die Würdigung der erbrachten Prüfungsleistungen obliegt in erster Linie den fachkundigen Examinatoren (vgl. die Urteile des BGER 2D\_13/2021 E. 3.2.1; 2D\_41/2016 vom 20. Januar 2017 E. 2.1; 2D\_6/2013 E. 3.2.2 und 2D\_11/2011 vom 2. November 2011 E. 4.2, je m.w.H.). In Bezug auf die relative Gewichtung der verschiedenen Aufgaben, der Überlegungen oder Berechnungen, die zusammen die korrekte und vollständige Antwort auf eine bestimmte Prüfungsfrage darstellen, kommt den Experten ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Dies gilt insbesondere auch bei der Beurteilung der Frage, wie viele Punkte für eine konkrete abweichende oder nur teilweise richtige Antwort erteilt werden. Das Ermessen der Experten ist lediglich dann eingeschränkt, wenn die Prüfungsorgane ein verbindliches Bewertungsraster vorgegeben haben, in dem die genaue Punkteverteilung für einzelne Teilantworten klar definiert ist. In einem solchen Fall hat jeder einzelne Kandidat entsprechend dem Grundsatz der Gleichbehandlung den Anspruch darauf, dass er diejenigen Punkte erhält, die ihm gemäss Bewertungsraster für eine richtige Teilleistung zustehen (vgl. statt vieler BVGE 2008/14 E. 4.3.2 m.H.).

## **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, im Prüfungsteil "Immobilienbewertung" seien ihr im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren zwar 2.5 zusätzliche Punkte zugesprochen worden, womit sie aber noch keine genügende Note erzielt habe. In diesem Prüfungsteil seien die Aufgaben A6, A15, B1c, C1b und B10b strittig geblieben. Ihr stünden für diese Aufgaben je weitere 0.5 und damit insgesamt weitere 2.5 Punkte zu.

### **E. 4.2.1**

In der Aufgabe A6 hatten die Prüfungskandidaten die Frage zu beantworten, was unter dem Begriff des "wirtschaftlichen Zeithorizontes" verstanden werde. Die Prüfungskandidaten hatten dazu Aussagen mit richtig oder falsch zu bewerten. Die Beschwerdeführerin hat die folgende Aussage als falsch angekreuzt: "Der künftige Zeitraum ab jetzt, in dem 85 % des Wertes, der sich aus der ewigen Rente ergibt, generiert werden". Die Prüfungskommission stellt sich mit Hinweis auf ein Zitat aus der Fachliteratur auf den Standpunkt, dass mit dem ökonomischen Horizont in der Immobilienbewertung der Zeithorizont fixiert werde, ab welchem der Barwert aus einer gleichbleibenden regelmässigen Zahlung rund 85 % einer ewigen Rente entspreche. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, dass die Höhe des Zinssatzes auf die Dauer des wirtschaftlichen Zeithorizontes Einfluss habe, ist deshalb zwar korrekt. Die mit richtig oder falsch zu bewertende Aussage äussert sich jedoch weder über die tatsächliche Länge des Zeithorizontes noch über den zugrundeliegenden Zinssatz, weshalb die Argumentation der Beschwerdeführerin an der Sache vorbeigeht und die Bewertung der Prüfungskommission daher nicht zu beanstanden ist.

#### **E. 4.2.2**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, in der Aufgabe A15 seien die Prüfungskandidaten ersucht worden anzugeben, welche Objekte für eine Selbstnutzung bestimmt seien. Die Beschwerdeführerin habe eine "Garage für den eigenen Oldtimer in einem Wohnkomplex" nicht als solches Objekt qualifiziert, was als falsche Antwort gewertet worden sei. Die Aufgabenstellung habe zu wenig Informationen enthalten, um diese Frage korrekt zu beantworten, da sie Interpretationen offengelassen habe. Es sei nicht klar, ob es sich bei der Aufgabenstellung um einen Wohnkomplex mit Eigentums- oder Mietwohnungen handle und wer der Eigentümer sei. Ihre Antwort sei daher korrekt, wenn sich die Garage in einem Komplex von Mietwohnungen befinde, dann fliesse nämlich der Mietzins in den Ertragswert des Eigentümers ein. Die Prüfungskommission führt hierzu aus, da der Auftraggeber vom eigenen Oldtimer spreche, liege aus Sicht des Schätzers ein selbstgenutztes Objekt vor. Es müsse berücksichtigt werden, wer der Auftraggeber für das Schätzungsgutachten sei. Vorliegend sei dies der Eigentümer, da Mieter keine Schätzungsaufträge erteilen würden. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, weshalb die "Garage für den eigenen Oldtimer in einem Wohnkomplex" ein Anlageobjekt und nicht ein selbstgenutztes Objekt darstellen soll. Wenn es sich um die "eigene" Garage handelt, fließen keine Mietzinse in den Ertragswert des Eigentümers ein und es ist entsprechend nicht relevant, ob sich die Garage des Eigentümers in einem Wohnkomplex mit Miet- oder Eigentumswohnungen befindet. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, die Aufgabenstellung habe zu wenig Informationen für eine korrekte Beantwortung enthalten, kann daher nicht gefolgt werden. Die Bewertung der Prüfungskommission ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.2.3**

Sodann rügt die Beschwerdeführerin die Bewertung der Aufgabe B1c, worin die Prüfungskandidaten die Auswirkungen einer Planungszone auf den Wert eines unbebauten Grundstückes zu erklären hatten. Die Beschwerdeführerin erhielt für ihre Prüfungsantwort 1 von 2 Punkten. Im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens verlangte die Beschwerdeführerin zusätzliche 0.5 Punkte für ihre Antwort. Die Prüfungskommission stellte sich hingegen auf den Standpunkt, die Beschwerdeführerin habe den Kern der Frage nicht erkannt und sie habe bei der Nachkontrolle festgestellt, dass für die Prüfungsantwort kein Punkt erteilt werden könne, da die Antwort falsch sei. Die Beschwerdeführerin rügt nun einerseits den nachträglichen Punkteabzug durch die Prüfungskommission als unzulässige "reformatio in peius" sowie die ursprüngliche Bewertung der Prüfungsaufgabe als Unterbewertung.

#### **E. 4.2.4**

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. und BVGE 2007/6 E. 1.2; Urteil des BVGer B-4383/2016

vom 18. September 2018 E. 1). Was für Fachnoten gilt, gilt natürlich auch für die Anzahl der in einem Prüfungsteil erreichten Punkte. Der Punkteabzug im vorinstanzlichen Verfahren durch die Prüfungskommission ist daher lediglich Teil der Begründung und hat keinen Dispositivcharakter. Das Verbot der reformatio in peius besagt, dass im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht die angefochtene Verfügung zuungunsten einer Partei nur geändert werden darf, soweit diese Bundesrecht verletzt oder auf einer unrichtigen oder unvollständigen Feststellung des Sachverhaltes beruht oder im Fall einer Änderung zugunsten einer Gegenpartei (Art. 62 Abs. 2 VwVG), und nur, nachdem der Beschwerdeführer über die Absicht einer derartigen reformatio in peius in Kenntnis gesetzt wurde und damit die Gelegenheit zur Gegenäusserung und zu einem allfälligen Beschwerderückzug erhalten hat (vgl. Art. 62 Abs. 3 VwVG). Ob eine reformatio in peius vorliegt, beurteilt sich alleine aufgrund des Dispositivs des vorinstanzlichen Entscheids. Auf dessen Begründung kommt es dagegen nicht an (Urteil des BGer 2C\_985/2020 vom 5. November 2021 E. 3.2; vgl. Thomas Häberli, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2023, N. 10 zu Art. 62 VwVG). Wenn die Prüfungskommission im Kontext der Nachkontrolle durch ihre Experten zum Schluss kommt, richtigerweise sei die Leistung der Beschwerdeführerin unter einzelnen Beurteilungskriterien sogar niedriger zu bewerten als anlässlich der ursprünglichen Bewertung, so handelt es sich daher nicht um eine reformatio in peius und die Frage, ob die Voraussetzungen für eine solche gegeben seien, stellt sich nicht.

#### **E. 4.2.5**

Hinsichtlich der geltend gemachten Unterbewertung ist festzuhalten, dass den Prüfungsexperten in Bezug auf die relative Gewichtung der verschiedenen Aufgaben ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt, insbesondere hinsichtlich der Frage, wie viele Punkte für eine konkrete abweichende oder nur teilweise richtige Antwort erteilt werden (vgl. oben E. 4.1). Unter einem Folgefehler versteht man einen Fehler im Resultat, der sich einzig deshalb ergibt, weil an sich korrekt, aber mit einem falschen Zwischenresultat weitergerechnet worden ist. Ob die Prüfungsexperten einen derartigen Fehler nur bei der Bewertung der Berechnung des Zwischenresultats berücksichtigen, oder auch - beziehungsweise in welchem Ausmass - bei der Berechnung der weiteren Schritte, hängt davon ab, welche Überlegung oder Berechnung von den Prüfungsexperten als die wesentliche Prüfungsleistung des zweiten Schritts bewertet wird. Da den Prüfungsexperten diesbezüglich ein relativ weiter Ermessensspielraum zusteht, greift die Rechtsmittelinstanz nur ein, wenn dieser Spielraum rechtsfehlerhaft, das heisst willkürlich oder rechtsungleich genutzt wurde (vgl. Urteile des BVGer B-2229/2011 E. 6.1; B-2204/2006 vom 28. März 2007 E. 8.1). Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe nur die Nennung des Hauptbegriffs (Bauzone statt Planungszone) verwechselt, gleichwohl sei ihre Definition in der Folge einwandfrei gewesen. Die Prüfungskommission führt aus, die Beschwerdeführerin habe den Kern der Frage nicht erkannt. Solange ein Grundstück in der Planungszone sei, sei es kein Bauland und entspreche Landwirtschaftsland. Ihre Antwort beziehe sich auf Bauzonen und nicht auf die Planungszone gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700). Die Planungszone bezeichne ein Gebiet, in welchem Nutzungspläne erlassen oder geändert werden müssten. Sie werde von einer Behörde erlassen und sei sofort mit ihrem Erlass rechtswirksam. In einem mit Planungszone bezeichneten Gebiet dürfe nichts unternommen werden, was die (künftige) Nutzungsplanung präjudizieren würde. Der Beschwerdeführerin könne kein Punkt für ihre Antwort vergeben werden, da sie falsch sei

und auch der zweite Satz nicht korrekt sei.

#### **E. 4.2.6**

Bei Folgefehlern, bei denen auf Grundlage eines falschen Zwischenresultats korrekt weiter gerechnet wurde, werden häufig für den zweiten Schritt Punkte erteilt, weil die vorgenommene Berechnung die gleiche ist wie bei einer richtigen Lösung, auch wenn das Endresultat dann, aufgrund des unrichtigen Zwischenresultats, nicht korrekt ist. Es ist jedoch offensichtlich und unbestritten, dass sich die von der Beschwerdeführerin gegebene Antwort auf "Bauzonen" und nicht auf "Planungszonen" bezieht. Ob die Experten für derartige völlig andere Beschreibungen Punkte vergeben, liegt daher in ihrem freien Ermessen. Da und soweit keine Anhaltspunkte für die Annahme bestehen, dass die Experten die Prüfungsleistung der Beschwerdeführerin diesbezüglich rechtsungleich mit derjenigen von anderen Kandidaten bewertet haben, ist ihre Beurteilung daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin erreichte im Prüfungsteil "Immobilienbewertung" ursprünglich 128 Punkte und damit die Note 3.5. Für das Erreichen der Note 4.0 wären 132 Punkte nötig. Die Prüfungskommission gesteht ihr wie schon im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren nun 130.5 Punkte zu. Selbst wenn sich daher die Rügen betreffend die Bewertung der Aufgaben B10b (+0.5 Punkte) und C1b (+0.5 Punkte) als begründet erweisen würden, würde sie damit nur 131.5 Punkte erreichen. Für die Erteilung der Note 4.0 wären indessen 132 Punkte nötig. Es erübrigt sich daher, auf diese weiteren Rügen einzugehen.

#### **E. 4.4**

Die Note 3.5 für den Prüfungsteil "Immobilienbewertung" ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 5**

In Bezug auf den Prüfungsteil "Immobilientreuhand" macht die Beschwerdeführerin geltend, die Aufgaben A1 und A2 seien zu schwierig gewesen, da sie ausserhalb des Prüfungsstoffs lägen. Sie verlangt aus diesem Grund die für diese Aufgaben mögliche Maximalpunktzahl, also 2.5 Punkte mehr als ihr erteilt worden waren, sowie insgesamt 4 zusätzliche Punkte für die Aufgaben A13a, A14c, B3, C4c, C15e, C17 und D5.

#### **E. 5.1**

Nach ständiger Praxis des Bundesverwaltungsgerichts ist ein gültiges und nachweislich genügendes Prüfungsergebnis grundsätzliche Voraussetzung für die Erteilung eines Prüfungsausweises. Liegt ein solches wegen Verfahrensfehlern nicht vor, so ist diese Voraussetzung nicht erfüllt und es bleibt in der Regel keine andere Lösung, als die betreffende Prüfung durch die Betroffenen wiederholen zu lassen (BVGE 2010/21 E. 8.1 m.w.H., Urteile des BVerG B-7307/2016 vom 23. August 2017 S. 6, B-5003/2015 vom 11. Februar 2016 E. 5.1). Ein Verfahrensfehler, wie ihn die Beschwerdeführerin behauptet, könnte daher nicht zu zusätzlichen Punkten führen, selbst wenn die Rüge begründet wäre.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe die Prüfungsaufgaben A1 und A2 nicht lösen können, da diese ausserhalb des Prüfungsstoffes lägen. Die Prüfungskommission stellte sich im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren auf den Standpunkt, das Thema liege gemäss Wegleitung zur Prüfungsordnung (Ziff. 5.1.) innerhalb des Prüfungsstoffes. Ein

Immobilientreuhänder müsse in der Lage sein, Kunden in Bauprojekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten. Für diese Aufgabe sei es unabdingbar, einfache Multiple-Choice-Fragen in Bezug auf Werkverträge und Bauprozesse, wie sie in den Fragen A1 und A2 gefragt worden seien, beantworten zu können. In den Aufgaben A1 und A2 mussten die Prüfungskandidaten beurteilen, ob die Fragen oder Aussagen richtig oder falsch seien. Für jede richtige Antwort wurden 0.5 Punkte, für falsche Antworten keine Punkte erteilt. In den Fragen A1 und A2 mussten Aussagen zum SIA-Werkvertrag 1023:2013 (Vertragsparteien und Inhalt) beurteilt werden. Die Wegleitung zum Prüfungsteil "Immobilientreuhand" sieht vor, dass ein Immobilientreuhänder in der Lage sei, Kunden in Bauprojekten zu beraten und als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten. Weiter habe er in der Lage zu sein, die Grundsätze des Bau- und Planungsrechts wiederzugeben und für den konkreten Anwendungsfall zu interpretieren, insbesondere Garantien nach OR beziehungsweise SIA 118 (vgl. Ziff. 5.1 Wegleitung). Wenn die Prüfungskommission ausführt, es sei für einen Immobilientreuhänder unabdingbar, einfache Fragen in Bezug auf Werkverträge zu beantworten, um ihre Kunden zu beraten und die Interessen der von ihnen vertretenen Bauherren zu wahren, ist dies nachvollziehbar. In diesem Kontext betrachtet, ist der Inhalt der Aufgaben A1 und A2 daher nicht zu beanstanden und die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet.

### **E. 5.3**

Ohnehin müssen Mängel im Prüfungsablauf schnellstmöglich geltend gemacht werden (vgl. Urteil des BGer 2C\_769/2019 vom 27. Juli 2020 E. 7.2). Der Anspruch eines Prüfungskandidaten auf Beseitigung des Mangels und dessen Folgen erlischt demzufolge, wenn er trotz Kenntnis des Verfahrensmangels die ihm zumutbare Rüge unterlässt und sich auf das fehlerhafte Prüfungsverfahren einlässt. Durch die Pflicht zur schnellstmöglichen Rüge eines Verfahrensmangels soll verhindert werden, dass sich der betroffene Kandidat im Verhältnis zu den anderen Prüfungsteilnehmenden eine ihm nicht zustehende weitere Prüfungschance verschafft, indem er in Kenntnis des Verfahrensmangels das Prüfungsergebnis zunächst abwartet (vgl. Urteile des BGer 2C\_769/2019 E. 7.2; 2D\_7/2011 vom 19. Mai 2011 E. 4.6; Urteile des BVGer B-5896/2019 vom 29. Mai 2020 E. 5.2, B-5510/2015 vom 12. Juli 2017 E. 5.3 und B-2204/2006 vom 28. März 2007 E. 7). Für die Entscheidung darüber, ob eine Rüge hinreichend schnell erhoben worden ist, kommt es darauf an, ob und ab welchem Zeitpunkt es dem Prüfungskandidaten zugemutet werden konnte, auf den ihm bekannten Verfahrensfehler hinzuweisen. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. Urteile des BGer 2C\_967/2022 vom 25. Mai 2023 E. 6 m.w.H.; 2C\_769/2019 E. 7.3). Im vorliegenden Verfahren ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die Schwierigkeit der in Frage stehenden Aufgaben erst nach Erhalt des Prüfungsergebnisses im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens gerügt hat. Nach der dargelegten Rechtsprechung ist dies zu spät. Gründe, warum ihr nicht zuzumuten gewesen wäre, den behaupteten Verfahrensmangel früher zu rügen, hat die Beschwerdeführerin nicht dargetan und sind für das Gericht auch nicht ersichtlich.

### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführerin rügt eine Unterbewertung ihrer Antwort in der Prüfungsaufgabe B3, worin die Prüfungskandidaten anzugeben hatten, ob die Aussage "Die Erteilung einer Baubewilligung liegt im Ermessen der Behörden" richtig oder falsch sei. Die Prüfungskommission ist der Ansicht, diese Aussage sei falsch, da sich die Behörden an die

gesetzlichen Bestimmungen zu halten hätten. Solche Multiple-Choice-Fragen seien in keiner Weise offen oder unklar gestellt, sondern richteten sich an eine eindeutige Antwort. Die Beschwerdeführerin vertritt hingegen die Meinung, dass einer Behörde bei der Erteilung einer Baubewilligung ein Ermessensspielraum obliege, weshalb ihr für ihre Antwort 0.5 Punkte zu erteilen seien. Zudem sei die Frage undeutlich formuliert gewesen, da unter der Bedingung, dass der gesetzliche Rahmen eingehalten ist, die Erteilung einer Bewilligung im Ermessen der Behörden liege. Es obliegt der Beschwerdeführerin zu beweisen, dass die Auffassung der Prüfungsexperten unrichtig sei. Sie hat indessen weder substantiiert noch belegt, dass den Baubewilligungsbehörden nicht nur ein Beurteilungsspielraum bei der Auslegung einzelner Voraussetzungen, sondern ein eigentlicher Ermessensspielraum beim Entscheid über eine Baubewilligung zusteht. Insofern ist nicht zu beanstanden, wenn die in der Aufgabe genannte Aussage von der Prüfungskommission als falsch eingestuft und der Beschwerdeführerin für ihre Antwort keine Punkte erteilt wurden.

#### **E. 5.5**

Sodann rügt die Beschwerdeführerin die Bewertung ihrer Antwort in der Prüfungsaufgabe C4c, worin die Prüfungskandidaten drei wesentliche Gründe anzugeben hatten, weshalb die Unterscheidung der Begriffe "Instandhaltung" und "Instandsetzung" von Gebäuden für die unterschiedlichen Immobiliendisziplinen relevant sei. Die Beschwerdeführerin hat für ihre ersten beiden Antworten 1 beziehungsweise zwei Drittel der 1.5 möglichen Punkte erhalten. Die dritte Antwort "Strategiedefinition" qualifizierte die Prüfungskommission als zu pauschal, um ihr dafür Punkte zu erteilen. Es sei unklar, welche Strategie gemeint sei. Die Auswahl an möglichen gemeinten Strategien sei gross und von einer angehenden Immobilientreuhänderin dürfe erwartet werden, dass diese sich der Konsequenz ihrer Antworten bewusst sei und diese entsprechend klarer sein müssten. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, inwiefern diese Ansicht der Prüfungskommission unhaltbar ist. Soweit sie im Rechtsmittelverfahren zu erklären versucht, welche Strategien sie gemeint habe, bleibt unersichtlich, inwiefern sich dies aus ihrer Lösung selbst hätte ergeben sollen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Prüfungskommission der Beschwerdeführerin für die in Frage stehende Lösung keine weiteren Punkte erteilen will.

#### **E. 5.6**

Auch hinsichtlich der Prüfungsaufgabe C15e rügt die Beschwerdeführerin eine Unterbewertung ihrer Lösung. Die Prüfungskandidaten hatten eine relevante Information anzugeben, welche sie aus einer Machbarkeitsstudie herauslesen konnten. Die Beschwerdeführerin erhielt keine Punkte für ihre Antwort "In welchem Umfang ein zukünftiges Projekt umgesetzt werden könnte - ist für die Bestimmung der Attraktivität notwendig". Die Prüfungskommission stellt sich auf den Standpunkt, dass aus der Antwort der Beschwerdeführerin nicht erkannt werden könne, was von Relevanz sei und die Erteilung von Punkten rechtfertigen würde. Zudem nennt die Prüfungskommission drei Beispiele für korrekte Antworten. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass nicht die Prüfungskommission zu beweisen hat, dass die Lösung eines Prüfungskandidaten falsch ist, sondern sie als Prüfungskandidatin die Beweislast dafür trägt, dass die Bewertung materiell nicht vertretbar ist, eindeutig zu hohe Anforderungen gestellt oder die Prüfungsleistungen offensichtlich unterbewertet wurden. Die Behauptung allein, die eigene Lösung sei richtig und die Auffassung der Prüfungsexperten sei falsch oder eine vorgegebene Musterlösung

sei unvollständig, wird dieser Anforderung nicht gerecht (vgl. oben E. 4.1.). Die Bewertung der Prüfungsaufgabe durch die Prüfungskommission ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.7**

Sodann rügt die Beschwerdeführerin die Bewertung ihrer Antwort in der Prüfungsaufgabe C17, in welcher die Prüfungskandidaten zwei mögliche Quellen für die Analyse des Ertragspotenzials eines Entwicklungsprojektes nennen sollten. Die Prüfungskommission nennt sieben mögliche Quellen als korrekte Antworten und führt aus, die Antwort der Beschwerdeführerin sei falsch. Es seien Quellen und nicht eigene Berechnungen gefragt gewesen. Solche habe sie keine genannt, obwohl ausdrücklich danach gefragt worden sei. Wenn sie mit ihrer Antwort Berechnungen von bekannten Immobilienstudien gemeint habe, hätte sie dies präzisieren müssen. Die Beschwerdeführerin vermag nicht darzulegen, inwiefern ihre Antworten "durch Berechnung der möglich erzielbaren Mietzinse" und "Bewertung" der Aufgabenstellung entsprechen. Es ist offensichtlich, dass die Berechnung der erzielbaren Mietzinse auf einer Quelle basieren würden, welche die Beschwerdeführerin aber nicht nennt. Insofern ist nicht zu beanstanden, wenn die Prüfungskommission der Beschwerdeführerin für ihre Antworten keine Punkte erteilt hat.

#### **E. 5.8**

Die Beschwerdeführerin erreichte im Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" ursprünglich 128.5 Punkte und damit die Note 3.5. Für das Erreichen der Note 4.0 wären 132 Punkte nötig. Die Prüfungskommission gesteht ihr, wie schon im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren, nun 130 Punkte zu. Selbst wenn sich daher die Rügen betreffend die Bewertung der Aufgaben A13a (+0.5 Punkte), A14c (+0.5 Punkte) und D5 (+0.5 Punkte) als begründet erweisen würden, würde sie damit nur 131.5 Punkte erreichen. Für die Erteilung der Note 4.0 wären indessen 132 Punkte nötig. Es erübrigt sich daher, auf diese weiteren Rügen einzugehen.

#### **E. 5.9**

Die Note 3.5 für den Prüfungsteil "Immobilientreuhand schriftlich" ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 6**

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde aufgrund des Gesagten als unbegründet und ist daher sowohl im Hauptbegehren wie auch in allen Eventualbegehren abzuweisen.

#### **E. 7**

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. 8**

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 BVerG B-2356/2023 vom 15. Dezember 2023 E. 7.2; B-2588/2020 vom 7. Juli 2023 E. 7 und B-668/2010 vom 26. Mai 2010 E. 8.3 m.H.)

## **E. 9**

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 und 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 BVerG 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.