

Kaufmann/Kauffrau EFZ der Ausbildungs- und Prüfungsbranche Öffentliche Verwaltung

**Berufspraxis schriftlich/zweiter Teil/LZ üK betriebsgruppenspezifisch
für Lernende auf Grundbuch-, Betreibungs- und Konkursämtern sowie Gerichten**

Serie 2015/01

**Name/Vorname
des Kandidaten/
der Kandidatin**

Kandidatennummer

Prüfungskreis

Ausbildungsbetrieb

**LÖSUNG
VERTRAULICH**

Visa der Experten zu den korrigierten Fragen:

1	2	Erreichte Punkte (Total von 30 %)
/5	/25	

Unterschrift Expertin/Experte 1

Unterschrift Expertin/Experte 2

Punkte

Aufgabe 1

Leistungsziele	1.1.2.1.2-3 1.1.2.2.1-3	Staatsaufgaben Hauptaufgaben	5 Punkte
-----------------------	------------------------------------	---	-----------------

Ausgangslage

Ihr Ausbildungsbetrieb führt einen Informationsanlass für Schülerinnen und Schüler durch, die sich für eine Ausbildung auf Ihrem Amt interessieren. Sie bereiten den Anlass mit Ihrem Berufsbildner vor. Ihre Aufgabe ist es, die vielfältigen Aufgaben und das Zusammenspiel mit anderen Amtsstellen aufzuzeigen.

Ich wähle eines der folgenden Ämter/das Gericht aus (bitte ankreuzen):

- Grundbuchamt
- Grundbuchamt
- Notariat
- Grundbuchamt/Notariat
- Betreibungsamt
- Konkursamt
- Betreibungs-/Konkursamt
- Gericht

Aufgabe	Schnittstelle zu anderen Amtsstellen	Erläuterung der Schnittstelle
<i>Überprüfung der Personalien von Erwerbenden von Grundstücken</i>	<i>Einwohnerkontrolle der Politischen Gemeinde</i>	<i>Wenn das Grundbuchamt einen Kaufvertrag für ein Grundstück vorbereitet, ist es wichtig, dass die korrekten Personalien der Erwerber in den Vertrag aufgenommen und anschliessend in das Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuchamt klärt die richtigen Personalien direkt mit der Einwohnerkontrolle ab.</i>

1

T 1

Erreichte
Punktzahl

Aufgabe	Schnittstelle zu anderen Amtsstellen	Erläuterung der Schnittstelle	Punkte
Abklärung der Höhe der Grundstücksgewinnsteuer	Steuerverwaltung des Kantons	Wenn ein Grundstück veräussert wird, müssen die Verkäufer abklären, ob eine Grundstücksgewinnsteuer anfällt und wenn ja, wie hoch diese ist. Das Grundbuchamt steht diesbezüglich im Kontakt mit der Steuerverwaltung, händigt den Verkäufern das notwendige Formular aus und sorgt für die Sicherstellung der Steuer.	1
Eintragung von Rechtsverhältnissen aus der Baugesetzgebung	Bauamt der Politischen Gemeinde	Im Zusammenhang mit Neu- oder Umbauten müssen regelmässig unterschiedliche Rechtsverhältnisse im Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuchamt steht diesbezüglich in vielfältigem Kontakt mit dem Bauamt.	1
Einholung von Bewilligungen nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)	Landwirtschaftsamt des Kantons	Im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften über Grundstücke, welche dem BGBB unterstehen, schreibt das BGBB verschiedene Bewilligungen vor. Das Grundbuchamt verweist die Kunden diesbezüglich an das Landwirtschaftsamt und steht selber regelmässig im Kontakt mit dem Landwirtschaftsamt.	1

T 3

Erreichte
Punktzahl

Aufgabe	Schnittstelle zu anderen Amtsstellen	Erläuterung der Schnittstelle
<p><i>Entgegennahme von Verfügungsbeschränkungen nach dem SchKG</i></p>	<p><i>Betreibungsamt</i></p>	<p><i>Wenn das Betreibungsamt ein Grundstück pfändet oder ein Grundstück pfandverwertet werden soll, lässt es im Grundbuch eine Verfügungsbeschränkung vormerken. Das Grundbuchamt und Betreibungsamt tauschen die entsprechenden Anmeldungen und Bestätigungen aus und stehen so in engem Kontakt zueinander.</i></p>

Punkte

1

Korrekturhinweis

Weitere sinnvolle Lösungen möglich.

T 1

Erreichte
Punktzahl

Aufgabe 2

Punkte

Leistungsziele	1.1.3.1 1.1.3.1.1-3	Auftrag des Lehrbetriebes aufzeigen Auftrag des Lehrbetriebes	25 Punkte
-----------------------	--	--	------------------

Ausgangslage

In Ihrem Amt hat es aufgrund von Pensionierungen einen grossen Personalwechsel gegeben. Ihr Amtschef plant einen Workshop mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um die Ziele und die Dienstleistungen Ihres Amtes mit dem ganzen Team zu bearbeiten. Er bittet Sie, ihm bei der Vorbereitung des Workshops zu helfen.

Ich wähle folgendes Amt/Gericht (bitte ankreuzen):

- Grundbuchamt
- Notariat
- Grundbuchamt/Notariat Grundbuchamt/Notariat
- Betreibungsamt
- Konkursamt
- Betreibungs-/Konkursamt
- Gericht

Die Aufgabe besteht aus 3 Teilen (a. bis c.). Sie können maximal 25 Punkte erreichen.

Aufgabe

- a. Zeigen Sie anhand von 5 Beispielen, welche Zielkonflikte zwischen Ihnen als Dienstleistungserbringer und einzelnen Anspruchsgruppen Ihres Amtes entstehen können. Zudem zeigen Sie einen möglichen Lösungsansatz auf. Pro Anspruchsgruppe mit realistischem Zielkonflikt erhalten Sie 1 Punkt und pro konkretem Lösungsansatz 1 Punkt, total 10 Punkte.

Anspruchsgruppe	Zielkonflikt mit Dienstleistungserbringung	Lösungsansatz
<i>Verkäufer/Käufer von Grundstücken</i>	<i>Die Parteien haben unterschiedliche Meinungen zur Formulierung einer Bestimmung im Kaufvertrag und versuchen, das Grundbuchamt zu beeinflussen.</i>	<i>Das Grundbuchamt bleibt neutral und zeigt den Parteien die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Formulierungen auf. Es äussert klar, dass sich die Parteien selber einigen müssen und die Vertragsunterzeichnung erst dann erfolgen kann.</i>

2

T 2

Erreichte Punktzahl

Anspruchsgruppe	Zielkonflikt mit Dienstleistungserbringung	Lösungsansatz	Punkte
Vermittler von Liegenschaften	Der Vermittler möchte so rasch wie möglich innert einem Tag einen Entwurf eines Kaufvertrages für seine Kunden. Das Grundbuchamt braucht aber für die sorgfältige Vorbereitung des Vertrages einige Tage Zeit.	Dem Vermittler wird freundlich erläutert, dass die Vorbereitung eines korrekten Vertrages etwas Zeit braucht. Ihm wird mitgeteilt, bis wann er den Vertragsentwurf erhält.	2
Grundeigentümer	Ein Grundeigentümer hat mit seinem Nachbar Streit, weil ein Baum Schatten auf sein Grundstück wirft. Er möchte, dass das Grundbuchamt mit dem Nachbar redet.	Das Grundbuchamt verhält sich neutral, erläutert dem Eigentümer die Rechtslage, empfiehlt ihm eine gütliche Einigung und verweist ihn im übrigen an den Friedensrichter.	2
Mieter	Ein Einwohner hat gelesen, dass sein Haus verkauft wurde. Er fragt beim Grundbuchamt an, wer der neue Eigentümer und wie hoch der Kaufpreis gewesen ist, weil er das Haus auch kaufen wollte.	Das Grundbuchamt erteilt dem Mieter die Auskunft über den neuen Eigentümer. Es darf aber keine Informationen zur Höhe des Kaufpreises erteilen und teilt dies dem Mieter sachlich mit.	2
T 6			
			Erreichte Punktzahl

Anspruchsgruppe	Zielkonflikt mit Dienstleistungserbringung	Lösungsansatz
Erben	Die Erben sind sich über die Teilung eines Nachlasses nicht einig. Ein Erbe wendet sich an das Notariat und bittet dieses, zwischen den Erben zu vermitteln.	Das Notariat erklärt sich für die entsprechende Vermittlung zuständig und lädt die Erben zu einem gemeinsamen Gespräch ein. Es versucht, die Erben zu einer gütlichen Einigung zu bewegen.
Korrekturhinweis Weitere sinnvolle Lösungen möglich.		

Punkte

2

- b. Formulieren Sie drei wichtige Standards für die Dienstleistungsqualität Ihrer ausgewählten Amtsstelle. Beschreiben Sie zu jedem Standard zwei konkrete Umsetzungsmassnahmen. Pro geeignetem Standard erhalten Sie 1 Punkt und pro passender Umsetzungsmassnahme ½ Punkt, total 6 Punkte. Ihre Antworten dürfen sich nicht mit der Aufgabe a. decken.

Standard für die Dienstleistungsqualität	Umsetzungsmassnahme
Rechtlich korrekte Ausfertigung von Verträgen und Urkunden	Jeder Vertrag, der von einem Sachbearbeiter ausgearbeitet wird, wird von einer Urkundsperson überprüft, bevor er als Entwurf den Kunden versandt wird.
	Für alle Vertragsarten liegen Muster und Vorlagen vor, welche von allen Mitarbeitenden beigezogen werden können.
Genau und korrekte Führung des Grundbuchs	Das Grundbuch wird mit dem 4-Augenprinzip nachgeführt. Ein Sachbearbeiter führt provisorisch nach und eine Urkundsperson setzt die Einträge auf rechtsverbindlich.
	Die Urkunden und Grundbuchanmeldungen werden so strukturiert und klar vorbereitet, dass die korrekte Nachführung des Grundbuchs möglich ist.
Effiziente Bedienung der Kunden	Es werden Standards festgelegt, in welcher Form und in welcher Frist die Kunden bedient werden.
	Wenn die Kunden einen Termin wünschen, ist ein solcher nach Möglichkeit in den nächsten Tagen ermöglicht.

2

2

2

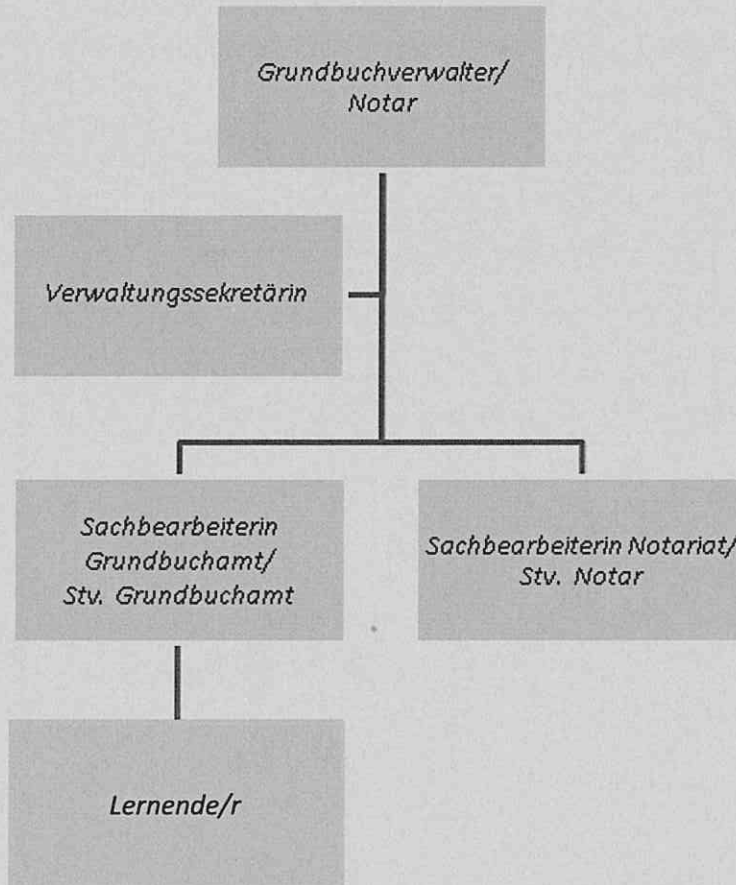
T 8

Erreichte Punktzahl

- c. Zeichnen Sie das Organigramm der von Ihnen gewählten Amtsstelle auf. Führen Sie in der nachfolgenden Tabelle zwei Organisationseinheiten aus dem Organigramm auf und nennen Sie je drei konkrete Aufgaben.
 Für das korrekt gezeichnete Organigramm erhalten Sie 3 Punkte. Für jede korrekte Zuweisung von Aufgaben erhalten Sie je 1 Punkt, das gibt 6 Punkte, total 9 Punkte.

Punkte

Organigramm:



3

T 3

Erreichte
Punktzahl

Bezeichnung Organisationseinheit	Wichtige, konkrete Aufgaben	Punkte
<i>Grundbuchverwalter</i>	<i>Führung des Grundbuchs, d.h. rechtsverbindliche Nachführung des Grundbuchs</i>	1
	<i>Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften über Rechte an Grundstücken</i>	1
	<i>Beglaubigungen im Zusammenhang mit Rechten an Grundstücken</i>	1
<i>Notar</i>	<i>Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, Erklärungen und Tatsachen</i>	1
	<i>Beglaubigung von Unterschriften, Kopien und Auszügen</i>	1
	<i>Verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit Erbfällen</i>	1

Korrekturhinweis

Konkretes Organigramm ist gefragt.

T 6

Erreichte
Punktzahl