

Name/Vorname  
des Kandidaten/  
der Kandidatin

Kandidatennummer

Prüfungskreis

Ausbildungsbetrieb

LÖSUNG  
VERTRAULICH

Visa der Experten zu den korrigierten Fragen:

9	10	Erreichte Punkte (Total von 30 %)
/5	/25	

Unterschrift Expertin/Experte 1

Unterschrift Expertin/Experte 2

**Aufgabe 9****Punkte**

<b>Leistungsziele</b>	<b>1.1.2.1.2-3</b> <b>1.1.2.2.1-3</b>	<b>Staatsaufgaben</b> <b>Hauptaufgaben</b>	<b>5 Punkte</b>
-----------------------	--	---	-----------------

**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.

Diese Aufgabe besteht aus 1 Teil (a.). Sie können maximal 5 Punkte erreichen.

**Aufgabe**

- a. Nennen Sie für ihr Amt/Gericht 5 wichtige Aufgaben. Beschreiben Sie für jede Aufgabe die Schnittstelle zu einem anderen Amt oder einer Organisationseinheit (auf Kantons- oder Bundesebene). Sie erhalten ½ Punkt pro genannte Aufgabe und ½ Punkt pro korrekte Schnittstelle mit Erläuterung. Insgesamt können 5 Punkte erzielt werden.

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

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

<b>Aufgabe</b>	<b>Schnittstelle zu anderen Amtsstellen/Organisations- einheiten</b>	<b>Erläuterung der Schnittstelle</b>
Überprüfung der Personalien von Erwerbern von Grundstücken	Einwohnerkontrolle der Politischen Gemeinde	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.

**1****T 1**
**Erreichte  
Punktzahl**

Aufgabe	Schnittstelle zu anderen Amtsstellen/Organisations- einheiten	Erläuterung der Schnittstelle	Punkte
Abklärung der Höhe der Grundstück- gewinnsteuer	Steuerverwaltung des Kantons	Wenn ein Grundstück veräussert wird, müssen die Verkäufer abklären, ob eine Grundstückgewinnsteuer anfällt und wenn ja, wie hoch diese ist. Das Grundbuchamt steht diesbezüglich im Kontakt mit der Steuerverwaltung, händigt den Verkäu- fern 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
			<b>T 3</b>
			Erreichte Punktzahl

Aufgabe	Schnittstelle zu anderen Amtsstellen/Organisations- einheiten	Erläuterung der Schnittstelle	Punkte
Entgegennahme von Verfügungsbeschränkungen nach dem SchKG	Betreibungsamt	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.	1
<b>Korrekturhinweis</b> Weitere sinnvolle Lösungen möglich.			
			<b>T 1</b>
			Erreichte Punktzahl

## Aufgabe 10

Punkte

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

### 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
Verkäufer/Käufer von Grundstücken	Die Parteien haben unterschiedliche Meinungen zur Formulierung einer Bestimmung im Kaufvertrag und versuchen, das Grundbuchamt zu beeinflussen.	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.

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	Punkte
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.	2
<b>Korrekturhinweis</b> Nur die Nennung der Anspruchsgruppe gibt keine Punkte.  Weitere sinnvolle Lösungen möglich.			

b. Formulieren Sie drei wichtige Standards für die Dienstleistungsqualität Ihrer ausgewählten Amtsstelle. Beschreiben Sie zu jedem Standard zwei konkrete Umsetzungsmassnahmen. Pro geeigneten 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	Punkte
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.	2
	Für alle Vertragsarten liegen Muster und Vorlagen vor, welche von allen Mitarbeitenden beigezogen werden können.	
Genaue 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.	2
	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.	2
	Wenn die Kunden einen Termin wünschen, ist ein solcher nach Möglichkeit in den nächsten Tagen ermöglicht.	

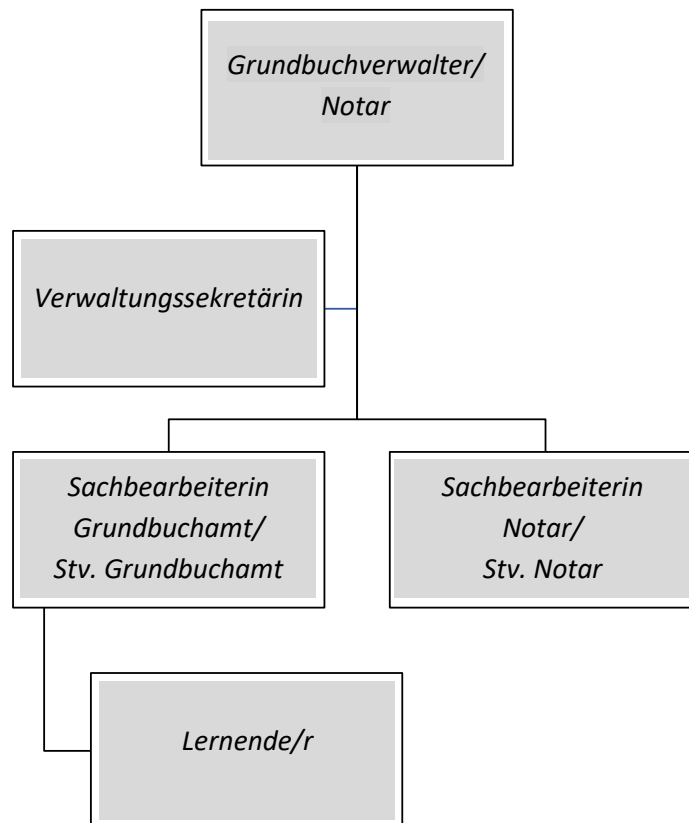
T 8

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
Grundbuchverwalter	Führung des Grundbuchs, d.h. rechtsverbindliche Nachführung des Grundbuchs	1
	Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften über Rechte an Grundstücken	1
	Beglaubigungen im Zusammenhang mit Rechten an Grundstücken	1
Notar	Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, Erklärungen und Tatsachen	1
	Beglaubigung von Unterschriften, Kopien und Auszügen	1
	Verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit Erbfällen	1

**Korrekturhinweis**

Konkretes Organigramm ist gefragt.

**T 6**Erreichte  
Punktzahl