



Urteil vom 22. April 2013

Besetzung

Richterin Eva Schneeberger (Vorsitz),
Richter David Aschmann,
Richter Frank Seethaler,
Gerichtsschreiberin Beatrice Grubenmann.

Parteien

X._____,
vertreten durch Dr. iur. Felix López, Advokat,
Aeschenvorstadt 71, Postfach 326, 4010 Basel,
Beschwerdeführerin,

gegen

**Staatssekretariat für Bildung, Forschung
und Innovation SBFI,**
Effingerstrasse 27, 3003 Bern,
Vorinstanz,

**Schweizerische Fachprüfungskommission der
Immobilienwirtschaft SFPKIW,**
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Erstinstanz.

Gegenstand

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafterin.

Sachverhalt:**A.**

A.a X. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) legte im September 2011 die Berufsprüfung Vertiefungsrichtung Immobilien-Bewirtschafterin ab. Am 10. Oktober 2011 teilte ihr die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW (nachfolgend: Prüfungskommission oder Erstinstanz) mit, dass sie die Prüfung nicht bestanden habe.

A.b Gegen den Entscheid der Erstinstanz erhob die Beschwerdeführerin am 10. November 2011 Beschwerde beim Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (seit 1. Januar 2013: Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation SBFI, nachfolgend auch: Vorinstanz). In ihrer Beschwerde bemängelte sie verschiedene Unterbewertungen der schriftlichen Prüfung und beantragte, es seien ihr 28 zusätzliche Punkte zuzusprechen. Die Beschwerdeführerin machte zudem eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts geltend.

A.c Im Rahmen des Schriftenwechsels gestand ihr die Prüfungskommission 4.5 weitere Punkte zu. Auf entsprechende Aufforderung der Vorinstanz gewährte sodann die Erstinstanz der Beschwerdeführerin Einsicht in die von ihr erwarteten Antworten.

B.

Mit Entscheid vom 4. Dezember 2012 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab. Sie führte aus, die Erstinstanz habe sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin eingehend auseinandergesetzt und die Bewertungen und die Leistungen der Beschwerdeführerin im Detail begründet. Es sei nachvollziehbar, welche Antworten der Beschwerdeführerin aus der Sicht der Erstinstanz nicht zu genügen vermocht hätten, nach welchen Kriterien bewertet wurde und aufgrund welcher Überlegungen die jeweilige Bewertung zustande gekommen sei. Die Erstinstanz sei auf die Argumente der Beschwerdeführerin, soweit erforderlich, eingegangen. Sie habe im Allgemeinen ausreichend sachliche Gründe angeführt, weshalb die Leistungen der Beschwerdeführerin nicht als genügend hätten qualifiziert werden können. Abgesehen von drei Aufgaben erweise sich die Arbeit der Erstinstanz als korrekt und deren Schlussfolgerungen als nachvollziehbar. Nicht vollumfänglich überzeugend sei die Bewertungen der Erstinstanz in Bezug auf drei Antworten im Prüfungsfach Bewirtschaftung (im Prüfungsteil Immobilienbewirtschaftung). Der Beschwerdeführerin seien hier zusätzli-

che 4.5 Punkte zuzusprechen. Damit erreiche sie 261 Punkte. Da indes die Note 4.0 erst ab 264 Punkten erteilt werde, erreiche die Beschwerdeführerin auch mit diesen zusätzlichen 4.5 Punkten keine genügende Note.

C.

Gegen den Entscheid der Vorinstanz erhob die Beschwerdeführerin am 15. Januar 2013 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Beschwerde sei gutzuheissen. Der ursprünglich angefochtene Prüfungsentscheid sei dahingehend abzuändern, dass die Bewertung für die schriftliche Prüfung im Fach Immobilienbewirtschaftung 4.0 betrage und demgemäss der Prüfungsentscheid der Prüfungsbehörde "Prüfung bestanden" laute und der Beschwerdeführerin der Titel "Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. Fachausweis" zuerkannt werde. Eventualiter sei das Verfahren zur Vervollständigung der Sachverhaltsabklärung und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung führt die Beschwerdeführerin aus, die Vorinstanz habe es sich im angefochtenen Entscheid bei der Bewertung verschiedener Aufgaben zu einfach gemacht oder geradezu offensichtliche Fehler begangen. Die Antworten der Beschwerdeführerin seien in Bezug auf insgesamt fünf Aufgaben der schriftlichen Prüfung im Prüfungsteil Immobilienbewirtschaftung unterbewertet worden. Es seien ihr daher insgesamt sechs zusätzliche Punkte für ihre betreffenden Antworten zuzugestehen.

D.

Mit Vernehmlassung vom 26. Februar 2013 erachtet die Vorinstanz die Einwände der Beschwerdeführerin als nicht begründet.

E.

Die Erstinstanz lässt sich am 27. Februar 2013 vernehmen und hält an ihren Ausführungen fest. Die Beschwerdeführerin habe keine zum Bestehen der Prüfung ausreichende Leistung erbracht.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

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 4. Dezember 2012 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 Adressat 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.

2.

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 anschliessende Bildungsgänge. Die Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch die Vorinstanz (Art. 28 Abs. 2 BBG).

Gestützt auf Art. 28 Abs. 2 BBG hat die Trägerschaft, bestehend aus dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, der Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI und der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG, die "Prüfungsordnung über die Berufsprüfungen Immobilienbewirtschaftlerin/Immobilienbewirtschaftler, Immobilienbewerterin/Immobilienbewerter,

Immobilienvermarkterin/Immobilienvermarkter" vom 20. Dezember 2005 (BBI 2005 5234) erlassen, welche mit der Genehmigung der Vorinstanz am 1. Januar 2006 in Kraft trat und erstmals für die Prüfung 2006 angewandt wurde (Ziff. 10.21 und 10.3 Prüfungsordnung vom 20. Dezember 2005). Seit dem 9. Februar 2007 ist die revidierte "Prüfungsordnung über die Berufsprüfungen Immobilienbewirtschafterin/Immobilienbewirtschafter, Immobilienbewerterin/Immobilienbewerter, Immobilienvermarkterin/Immobilienvermarkter, Immobilienentwicklerin/Immobilienentwickler" (nachfolgend: Prüfungsordnung) in Kraft. Sie wurde erstmals für die Prüfung 2007 angewendet. Die Trägerschaft umfasst den Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und die Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI (Ziff. 1.21 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 Prüfungsordnung), welchen die Durchführung der Prüfung obliegt (Ziff. 2.21 Prüfungsordnung).

Die Berufsprüfung umfasst die Basiskompetenz und Vertiefungskompetenzen. Deren jeweiliger Prüfungsstoff wird in der ebenfalls revidierten "Wegleitung über die Berufsprüfungen für Immobilienbewirtschafterin/Immobilienbewirtschafter, Immobilienbewerterin/Immobilienbewerter, Immobilienvermarkterin/Immobilienvermarkter, Immobilienentwicklerin/Immobilienentwickler", in Kraft seit 9. Februar 2007 (nachfolgend: Wegleitung) näher umschrieben (Ziff. 5.2 Prüfungsordnung). Die Prüfung im Bereich Basiskompetenz umfasst neben dem Grundwissen in den Prüfungsteilen Immobilienbewirtschaftung, Immobilienbewertung und Immobilienvermarktung die Bereiche Volks- und Betriebswirtschaft, Immobilieninvestitionen und -finanzierung sowie Recht (ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze, Steuern, Umweltrecht, Baurecht, Planungsrecht, Immobilienentwicklung; vgl. Ziff. 5.11 Prüfungsordnung, Ziff. V. Wegleitung). Das Bestehen der Prüfung im Bereich Basiskompetenz allein berechtigt noch nicht zum Bezug eines Fachausweises (Ziff. 3.11 Bst. a Prüfungsordnung), vielmehr wird der eidgenössische Fachausweis erst bei Bestehen der Prüfung in einer der Vertiefungskompetenzen – Immobilienbewirtschaftung, Immobilienbewertung, Immobilienvermarktung oder Immobilienentwicklung – erteilt (Ziff. 8.11 Prüfungsordnung).

Die Prüfung in der Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschafter umfasst eine schriftliche Prüfung von acht Stunden im Prüfungsteil "Immobi-

lienbewirtschaftung" (umfassend die Prüfungsfächer "Stockwerkeigentum", "Bewirtschaftung", "Bewirtschaftung/Buchhaltung" und "Vermarktung") sowie drei je einstündige mündliche Prüfungen in den Prüfungsteilen "ZGB/OR/Steuern", "Immobilieninvestitionen/Immobilienvermarktung" sowie "Immobilienbewirtschaftung" (Ziff. 5.121 Prüfungsordnung).

Die Prüfungsordnung umschreibt in verbindlicher Weise die Voraussetzungen (Notenskala, für das Bestehen erforderliche Note, Gewichtung der Prüfungsteile), welche erfüllt sein müssen, damit die Berufsprüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschafter als bestanden gilt. Die Leistungen werden mit den Noten 6 bis 1 bewertet, wobei die Note 4 und höhere Noten genügende Leistungen, Noten unter 4 ungenügende Leistungen bezeichnen. Andere als halbe Zwischennoten sind nicht zulässig (Ziff. 6.2 Prüfungsordnung).

Die Noten der drei mündlichen Prüfungen werden einfach, die Note der schriftlichen Prüfung im Prüfungsteil 4 (Immobilienbewirtschaftung) dreifach gewichtet (vgl. Prüfungsordnung Ziff. 5.121; Wegleitung Ziff. V). Die Prüfung ist bestanden, wenn die Gesamtnote, d.h. das gewichtete Mittel aus den Noten der einzelnen Prüfungsteile, den Wert 4.0 nicht unterschreitet, in nicht mehr als in einem Prüfungsteil eine Note unter 4.0 und in keinem Prüfungsteil eine Note unter 3.0 erreicht worden ist, und die Note des Prüfungsteils 4 (Immobilienbewirtschaftung schriftlich) den Wert 4.0 nicht unterschreitet (Ziff. 7.12 und Ziff. 6.13 Prüfungsordnung).

3.

Im Rahmen der vorliegend streitigen Berufsprüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschafter erzielte die Beschwerdeführerin in den drei mündlichen Prüfungen die Noten 4.5, 5.0 und 5.0. In der schriftlichen Prüfung im Prüfungsteil Immobilienbewirtschaftung wurden ihr von den Examinatoren ursprünglich 252 von 480 möglichen Punkten erteilt, was gemäss Punkte-/Notenskala der Note 3.5 entspricht. Im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens gestand ihr die Prüfungskommission 4.5 weitere Punkte zu. In Bezug auf weitere 4.5 Punkte erachtete die Vorinstanz die Beschwerde als begründet. Für die genügende Note 4 und damit für das Bestehen der gesamten Prüfung wären in diesem Prüfungsteil indessen 264 Punkte erforderlich gewesen. Die Prüfungskommission kennt keine Grenzfallregelung in dem Sinn, dass das Ergebnis von Kandidaten, welche die erforderliche Punktemenge nur ganz knapp verfehlen, aufgerundet würde.

Der Beschwerdeführerin fehlen somit für das Bestehen der Prüfung 7.5 Punkte bzw. – wenn der Auffassung der Vorinstanz diesbezüglich gefolgt würde – lediglich 3 Punkte für die Note auf 4.0 im Prüfungsteil Immobilienbewirtschaftung.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt, ihre Antworten in den Aufgaben A1.6 Teil b) und E.1.3 im Prüfungsfach Stockwerkeigentum sowie in den Aufgaben B1, B7 und F4 im Prüfungsfach Bewirtschaftung seien unterbewertet worden. Sie beantragt, es seien ihr daher sechs zusätzliche Punkte zugestehen.

4.1 Nach Art. 49 VwVG kann mit der Verwaltungsbeschwerde 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. Wie der Bundesrat (VPB 62.62 E. 3, VPB 56.16 E. 2.1) und das Bundesgericht (BGE 131 I 467 E. 3.1, BGE 121 I 225 E. 4b, BGE 118 Ia 488 E. 4c, BGE 106 Ia 1 E. 3c) auferlegt sich auch das Bundesverwaltungsgericht bei der Überprüfung von Examensleistungen selbst bei Vorliegen eigener Fachkenntnisse Zurückhaltung, indem es in Fragen, die seitens der Verwaltungsbehörden naturgemäss schwer überprüfbar sind, nicht ohne Not von der Beurteilung der erstinstanzlichen Prüfungsorgane und Experten abweicht. Dies erfolgt, weil der Rechtsmittelbehörde zumeist nicht alle massgebenden Faktoren der Bewertung bekannt sind und es ihr in der Regel nicht möglich ist, sich ein zuverlässiges Bild über die Gesamtheit der Leistungen des Beschwerdeführers in der Prüfung und der Leistungen der übrigen Kandidaten zu machen. Überdies haben Prüfungen häufig Spezialgebiete zum Gegenstand, in denen die Rechtsmittelbehörde über keine eigenen Fachkenntnisse verfügt. Eine freie und umfassende Überprüfung der Examensbewertung würde zudem die Gefahr von Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten gegenüber anderen Kandidaten in sich bergen. Das Bundesverwaltungsgericht weicht daher nicht von der Beurteilung durch die Prüfungsexperten ab, solange keine konkreten Hinweise auf deren Befangenheit vorliegen und die Prüfungsexperten im Rahmen der Vernehmlassung der Prüfungskommission die substantiierten Rügen des Beschwerdeführers beantwortet haben und ihre Auffassung, insbesondere soweit sie von derjenigen des Beschwerdeführers abweicht, nachvollziehbar und einleuchtend ist (vgl. BVGE 2010/10 E. 4.1, BVGE 2008/14 E. 3.1, BVGE 2007/6 E. 3; kritisch dazu PATRICIA EGLI, Gerichtlicher Rechtsschutz bei

Prüfungsfällen: Aktuelle Entwicklungen, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht 10/2011, S. 555 ff.).

Den Examinatoren kommt bei der Beurteilung der Frage, ob ein Kandidat eine Prüfungsaufgabe richtig gelöst hat und welche Antworten als vertretbare Lösungen in Betracht kommen, ein grosser Beurteilungsspielraum zu. Es kann daher nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz sein, die gesamte Bewertung der Prüfung in den fraglichen Fächern gewissermassen zu wiederholen. Daraus folgt, dass die Rügen eines Beschwerdeführers, wonach die Bewertung seiner Prüfungsleistungen offensichtlich unangemessen gewesen sei, von objektiven Argumenten und Beweismitteln getragen sein müssen. Ergeben sich solche eindeutigen Anhaltspunkte nicht bereits aus den Akten, so muss der Beschwerdeführer selber substantiierte und überzeugende Anhaltspunkte dafür liefern, dass eindeutig zu hohe Anforderungen gestellt oder die Prüfungsleistung offensichtlich unterbewertet wurde. Er wird den Anforderungen an eine genügende Substantiierung seiner Rügen insbesondere dann nicht gerecht, wenn er sich einfach darauf beschränkt zu behaupten, seine Lösung sei vollständig und korrekt, ohne diese Behauptung näher zu begründen oder zu belegen. Sofern es ihm hingegen gelingt, eine Fehlbewertung seiner Prüfungsleistung in dieser Weise zu substantiieren, ist es wiederum Sache der Examinatoren, im Einzelnen und in nachvollziehbarer Weise darzulegen, warum eine Lösung des Beschwerdeführers falsch oder unvollständig ist und er daher nicht die Maximalpunktzahl erhalten hat (vgl. zu alledem BVGE 2010/21 E. 5.1, mit Hinweisen).

4.2 Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei ihr im Prüfungsfach Stockwerkeigentum, Aufgabe A1.6 Teil b), ein Punkt zu erteilen.

4.2.1 Die Aufgabenstellung fragte danach, ob ein Ausschuss zwingend sei, und sah für die richtige Antwort, einen Punkt vor, sofern eine Begründung vorhanden und korrekt sei.

4.2.2 Wie der zuständige Oberexperte der Prüfungskommission ausführte, war die Lösung der Beschwerdeführerin "nicht zwingend" zwar grundsätzlich richtig, indes sei ihre Begründung, der Verwalter sei im Namen der Gemeinschaft beauftragt, für das Rechte zu sorgen, falsch. Korrekt sei, dass ein Ausschuss von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben sei, jedoch zwingend sein könne, wenn es das Reglement verlange.

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, wer von einer zwingenden Regelung spreche, rede – gerade im juristischen Umfeld, in dem sich die Prüfungsbehörde und die Beschwerdeführerin bewegten – immer von gesetzlichen Regelungen. Sie macht damit sinngemäss geltend, die von der Prüfungskommission erwartete korrekte Begründung ergebe sich sinngemäss bereits aus der Antwort, dass ein Ausschuss nicht zwingend sei.

4.2.3 Auf welche Überlegungen die Beschwerdeführerin sich bei ihrer Antwort stützte, geht aus ihrer Begründung hervor. Diese Überlegungen haben mit der gesetzlichen oder reglementarischen Regelung nichts zu tun.

Bezüglich der Frage, welches relative Gewicht den verschiedenen Angaben, Überlegungen und Berechnungen zukommt, die zusammen die korrekte und vollständige Antwort auf eine bestimmte Prüfungsfrage darstellen, und wie viele Punkte in der Folge für nur teilweise richtige Antworten zu vergeben sind, steht den Prüfungsexperten ein relativ grosser Ermessensspielraum zu, der von den Rechtsmittelinstanzen zu respektieren ist. Das diesbezügliche Ermessen der Prüfungsexperten ist lediglich dann eingeschränkt, wenn die Prüfungsorgane einen verbindlichen Bewertungsraster vorgegeben haben, aus dem die genaue Punkteverteilung pro Teilantwort hervorgeht. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit beziehungsweise der Gleichbehandlung aller Kandidaten gewährt in einem derartigen Fall jedem Kandidaten den Anspruch darauf, dass auch er diejenigen Punkte erhält, die ihm gemäss Bewertungsraster für eine richtige Teilleistung zustehen (vgl. BVGE 2008/14 E. 4.3.2).

Im vorliegenden Fall ist ohne Weiteres nachvollziehbar, warum die Prüfungsexperten für den ersten Teil der gefragten Lösung ("nicht zwingend") allein keine separaten Punkte erteilen wollten. Es handelte sich um eine "multiple choice"-Situation, d.h. die Kandidaten mussten lediglich zwischen zwei vorgegebenen Varianten wählen und hätten daher – ohne jedes Wissen – mit 50 % Wahrscheinlichkeit die richtige Antwort geben können. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdeführerin entsprechend dem bereits in der Aufgabenstellung offen gelegten Bewertungsraster keinen Punkt für ihre zwar teilweise korrekte, aber nicht korrekt begründete Lösung erhalten hat.

4.3 Die Beschwerdeführerin beantragt weiter, dass ihr für ihre Lösung im Prüfungsfach Stockwerkeigentum, Aufgabe E.1.3, ein zusätzlicher Punkt

erteilt werde. Zwar treffe es zu, dass der zweite Teil ihrer Antwort nicht korrekt gewesen sei. Indes habe die Erstinstanz ihr wenigstens für die erste Antwort einen Punkt erteilen müssen. Die Bewertungsbedingung in der Aufgabenstellung, wonach nur bei Korrektheit beider Antworten die volle Punktzahl gegeben werde, sei willkürlich. Die Vergabe einer Punktezahl nur für den Fall, dass mehrere Voraussetzungen korrekt aufgezählt würden, führe nicht zu einer fairen Bewertung und sei komplett atypisch. Auf diese Weise erhalte eine Kandidatin, die eine Voraussetzung richtig und die andere zumindest nicht falsch löse, genau so wenig Punkte, wie jemand, der gar nichts wisse. Dieser willkürliche Bewertungsmodus sei in dem Sinn zu korrigieren, dass der Beschwerdeführerin ein zusätzlicher Punkt zugesprochen werde.

Die Prüfungsexperten führten im vorinstanzlichen Verfahren aus, die Aufgabe sei "klar unvollständig beantwortet". Die Vorinstanz legt diese Formulierung so aus, dass der erste Teil der Lösung der Beschwerdeführerin korrekt sei. Ob dies tatsächlich die Meinung der Prüfungsexperten war – immerhin entspricht die entsprechende Teillösung nicht vollständig der Musterlösung – ist nicht restlos klar, doch kann diese Frage offen gelassen werden.

Auch in Bezug auf diese Rüge gilt nämlich das in E. 4.2.3 hievore Gesagte: Den Prüfungsexperten steht ein relativ grosser Ermessensspielraum zu in Bezug auf den Entscheid, wie viele Punkte für nur teilweise richtige Antworten zu vergeben sind. In diesen Ermessensspielraum fällt auch die Frage, welcher Teil einer Lösung überhaupt selbständig bewertbar ist. Ein grundsätzlicher Rechtsanspruch der Prüfungskandidaten auf Punkte oder Teilpunkte für unvollständige oder nur teilweise richtige Lösungen existiert insofern nicht.

Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass ausdrücklich vorgesehen und in der Aufgabenstellung bekanntgegeben war, dass die möglichen zwei Punkte nur erteilt würden, wenn die Antworten vollständig seien. Zwar ist weder nachvollziehbar noch ersichtlich, aus welchen Gründen hier nicht für jede genannte richtige Voraussetzung ein Punkt oder jedenfalls ein Anteil an den für beide Voraussetzungen zusammen vorgesehenen zwei Punkten hätte vergeben werden können. Indessen ist diese Gesamtmenge von zwei Punkten zu klein, als dass die Rechtsmittelinstanz in das Ermessen der Prüfungsexperten eingreifen und ihnen zwingend eine kleinere Stückelung der möglichen Bewertungspunkte vorschreiben dürfte.

Die Bewertung ist daher nicht zu beanstanden.

4.4 Die Beschwerdeführerin beantragt sodann für ihre Antwort im Prüfungsfach Bewirtschaftung, Aufgabe B1, eineinhalb zusätzliche Punkte.

4.4.1 Die Frage betraf eine Fallstudie – die Erstellung eines Mietvertrags anhand der Vorgaben der Eigentümerschaft – für welche maximal 17 Punkte vergeben wurden. Gemäss der Musterlösung konnten für die korrekten Formulierung der Vertragsbestandteile Mietdauer/Kündigung und Kündigungsfrist insgesamt zwei Punkte erworben werden. Die Beschwerdeführerin erhielt nur einen halben Punkt. Die Oberexpertin erklärte dies damit, dass in der Aufgabenbeschreibung erwähnt sei, dass sämtliche Mietverträge als Kündigungstermine lediglich Ende April und Oktober vorsähen. Daher seien die von der Beschwerdeführerin vorgesehene Kündigungsmöglichkeiten auf das Ende jeden Monats ausser Dezember sowie der sich daraus ergebende Endtermin der festen Vertragsdauer nicht korrekt.

4.4.2 Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, dem Prüfungsfall sei kein Eigentümerwunsch zu entnehmen gewesen, wonach die bisher nur zwei Kündigungstermine beizubehalten seien, vielmehr habe es sich beim betreffenden Satz in der Aufgabenstellung "Sämtliche Wohnungsmietverträge haben eine dreimonatige Kündigungsfrist jeweils per Ende April und Ende Oktober" um eine blosse Zustandsbeschreibung gehandelt, nicht um eine Vorgabe für den neu abzuschliessenden Vertrag. Sie sei daher frei gewesen, entsprechend sinnvolle Überlegungen zu machen, und habe sich entschlossen, die bisher üblichen Kündigungsmöglichkeiten von ursprünglich Ende April und Ende Oktober neu auf das Ende jeden Monats ausser Dezember zu ändern.

4.4.3 Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, als es zutrifft, dass in der Prüfungsaufgabe nicht explizit vermerkt ist, dass die bisherigen Kündigungsfristen auch in Bezug auf die neu abzuschliessenden Mietverträge gelten sollten. Auf der anderen Seite enthält die Aufgabenstellung den ausdrücklichen Hinweis, dass der Eigentümer auf einer festen Vertragsdauer von einem Jahr bestehe, um häufigere Mieterwechsel zu vermeiden. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Änderung gegenüber den bisherigen Mietverträgen bewirkte eine Verkürzung dieser festen Vertragsdauer und damit eine Verschlechterung der Vertragsposition des Eigentümers. Die von ihr angeführten Praktikabilitätsgründe wie-

gen dies nicht auf, denn sie betreffen lediglich ihre eigenen Interessen als Bewirtschafterin, nicht die Interessen des Eigentümers.

4.4.4 Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, wenn die Prüfungsexperten die eigenmächtige Änderung durch die Beschwerdeführerin als unzulässig einstufen und die darauf zurückzuführenden Abweichungen von der Musterlösung nicht als gleichwertig bewerteten.

4.5 Die Beschwerdeführerin fordert weiter im Prüfungsfach Bewirtschaftung für ihre Antwort in Aufgabe B7 einen Punkt mehr, als ihr die Prüfungsexperten zugestanden hatten. Zur Begründung führt sie an, die Vorinstanz habe richtig erkannt, dass in Bezug auf diese Multiple Choice-Frage die Aufgabenstellung für eine Antwort nach dem Muster ja/nein nicht geeignet gewesen sei. Die Vorinstanz habe ihr daher einen halben Punkt zugestanden. Indes müsse ihr richtigerweise nicht nur für die korrekte Antwort ein halber Punkt erteilt werden, sondern auch der ihr zu Unrecht für die als falsch gewertete Antwort abgezogene halbe Punkt wieder aufgerechnet werden.

Die Vorinstanz schliesst sich dieser Auffassung an.

4.5.1 Die betreffende, nur mit ja oder nein beantwortbare Frage lautete:

"Stirbt der Mieter, müssen die Erben den Mietvertrag übernehmen."

Bezüglich der Gründe, warum diese Frage nicht geeignet ist, in dieser Form Teil einer "multiple choice"-Aufgabe zu bilden, kann auf die überzeugenden Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden.

Richtig ist ferner, dass einem Kandidaten aufgrund der unkorrekten Fragestellung kein Nachteil erwachsen darf. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Beschwerdeführerin nicht schlechter gestellt werden sollte als diejenigen Kandidaten, welche die Frage entsprechend der Musterlösung gelöst hatten, da diese Antwort, wie die Vorinstanz schlüssig dargelegt hat, ebenfalls nicht korrekt war.

Der von den Prüfungsexperten abgezogene halbe Punkt ist daher ebenfalls wieder aufzurechnen, so dass sie für diese Aufgabe einen ganzen Punkt mehr erhält als ihr die Prüfungsexperten zugestanden haben.

4.6 Die Beschwerdeführerin fordert im Prüfungsfach Bewirtschaftung, Aufgabe F4, zwei zusätzliche Punkte. Die Frage verlangte nach der Lebensdauer verschiedener Bauteile gemäss paritätischer Lebensdauertabelle. Die Beschwerdeführerin rügt, wenn schon derartige Begriffe abgefragt werden sollten, hätte die Erstinstanz exakte Begriffe, für die es nur eine korrekte Lösung gebe, abfragen sollen. Sie habe nicht grundfalsche, sondern an sich korrekte Zahlen genannt und sei damit schlechter behandelt worden als jemand, der gar nichts oder etwas komplett Falsches geantwortet habe. Im Weiteren sehe die SVIT Real Estate School im Lehrmittel, das für die Vorbereitung der in Frage stehenden Prüfung abgegeben worden sei, unter dem Titel "Klebeparkett" explizit eine Lebensdauer von 40 Jahren vor. Ihre Antworten seien daher korrekt und es seien ihr zwei zusätzliche Punkte zu erteilen.

Die Oberexpertin führte hierzu aus, dass in der Immobilienwirtschaft für die Bewertung der Lebensdauer nicht das von der Beschwerdeführerin genannte Lehrmittel, sondern die vom Hauseigentümer und Mieterverband gemeinsam festgelegte paritätische Lebensdauertabelle angewendet werde, auf die in der Fragestellung explizit verwiesen worden sei. Bei Klebeparkett gebe es eine Lebensdauer von 30 Jahren (bei weichen Holzriemen) und 40 Jahren (bei Massivholzböden), weshalb die richtige Antwort 30-40 Jahre gewesen wäre. Die Rafflamellenstoren hätten eine Lebensdauer von 15 Jahren (innen) und 25 Jahren (ausseren), womit die korrekte Antwort 15-25 Jahre gewesen wäre. Die Antworten der Beschwerdeführerin seien daher ungenau.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und seiner Vorgängerorganisationen besteht bei Berufs- und höheren Fachprüfungen kein rechtlicher Zusammenhang zwischen allfälligen Vorbereitungskursen und der Prüfung selbst. Aus allfälligen Qualitätsmängeln oder Unterschieden der jeweiligen Vorbereitungskurse kann ein Kandidat daher grundsätzlich keine Rechtsansprüche in Bezug auf die Beurteilung der Prüfung ableiten. Die Prüfungskommission beruft sich daher zu Recht darauf, dass angesichts der präzisen Fragestellung lediglich auf die paritätische Lebensdauertabelle abgestellt werden durfte und einem damit allenfalls nicht übereinstimmenden Lehrmittel keine Relevanz zukam.

Indessen ist diese Frage im vorliegenden Fall nicht entscheidend, da das von der Beschwerdeführerin angerufene Lehrmittel in den fraglichen Punkten mit der paritätischen Lebensdauertabelle übereinstimmt: Auch die paritätische Lebensdauertabelle verwendet den Begriff "Klebeparkett"

ausschliesslich für Massivholzböden mit einer Lebensdauer von 40 Jahren; weiche Holzriemen sind dagegen unter einem anderen Punkt aufgeführt. Die Verweigerung des diesbezüglichen Punktes ist daher nicht nachvollziehbar.

In Bezug auf die Rafflamellenstoren differenziert die Tabelle – genau wie das Lehrmittel – zwischen innen und aussen angebrachten Storen, so dass die Bewertung in Bezug auf diese Teilaufgabe nicht zu beanstanden ist.

Die Bewertung ist daher um einen Punkt zu Gunsten der Beschwerdeführerin zu erhöhen.

4.7 Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin somit lediglich im Umfang von 1.5 Punkten als begründet.

Zu den übrigen ihr bereits von der Vorinstanz zugestandenen Punkten hat die Beschwerdeführerin sich im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht nicht mehr geäußert. Die Prüfungskommission ihrerseits verweist auf ihre Vernehmlassung im vorinstanzlichen Verfahren, weshalb jedenfalls nicht davon ausgegangen werden kann, diesbezüglich liege ein gemeinsamer Antrag vor. Wie es sich damit verhält, kann im vorliegenden Fall indessen offen gelassen werden, denn selbst wenn der Beschwerdeführerin auch jene Punkte zugerechnet würden, würde sie lediglich 262.5 Punkte erreichen und die Bestehensgrenze von 264 Punkten nach wie vor verfehlen.

Insgesamt erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin somit als unbegründet, weshalb ihr Hauptbegehren, die Prüfung sei als bestanden zu werten, abzuweisen ist.

5.

Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin, das Verfahren sei zur Vervollständigung der Sachverhaltsabklärung und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Da sie indessen in keiner Weise darlegt, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig abgeklärt haben sollte, ist auch dieses Eventualbegehren abzuweisen.

6.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen hat (Art. 63 Abs. 1 VwVG).

8.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen (Art. 64 Abs. 1 VwVG).

9.

Dieser Entscheid kann nicht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht weitergezogen werden (Art. 83 Bst. t des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110]). Er ist somit endgültig.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– verrechnet.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin (Einschreiben; Beschwerdebeilagen zurück)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. 3104/cip; Einschreiben; Akten zurück)
- die Erstinstanz (Einschreiben)

Die vorsitzende Richterin:

Die Gerichtsschreiberin:

Eva Schneeberger

Beatrice Grubenmann

Versand: 23. April 2013