



Abteilung II
B-1565/2024

Urteil vom 10. März 2025

Besetzung

Richterin Mia Fuchs (Vorsitz),
Richter Daniel Willisegger, Richter Francesco Brentani,
Gerichtsschreiber Robert Weyeneth.

Parteien

A. _____,
(...),
Beschwerdeführer,

gegen

**Staatssekretariat für Bildung,
Forschung und Innovation SBFI,**
Einsteinstrasse 2, 3003 Bern,
Vorinstanz,

**Schweizerische Fachprüfungskommission der
Immobilienwirtschaft SFPKIW,**
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich,
Erstinstanz.

Gegenstand

Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung
2023.

Sachverhalt:**A.**

A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) meldete sich am 27. August 2022 zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 an.

B.

Mit Entscheid vom 14. Oktober 2022 lehnte die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW (nachfolgend: Erstinstanz) das Gesuch um Zulassung ab. Sie führte zur Begründung aus, die eingereichten Unterlagen belegten nicht die nach Ziff. 3.3 der Prüfungsordnung über die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschaftler/in vom 25. April 2012 (nachfolgend: Prüfungsordnung, unter: <www.sfpkiw.ch> > Prüfungen > Bewirtschaftung, abgerufen am 21. Februar 2025) erforderliche hauptberufliche Praxis von drei Jahren.

C.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Entscheid am 14. November 2022 Beschwerde beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation SBFI (nachfolgend: Vorinstanz). Er beantragte im Wesentlichen seine Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023.

D.

Mit Zwischenverfügung vom 25. Januar 2023 liess die Vorinstanz den Beschwerdeführer provisorisch zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 zu. In der Folge legte dieser die Prüfung Mitte Februar 2023 ab.

E.

Mit Entscheid vom 7. Februar 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, weil die erforderliche Berufspraxis nicht nachgewiesen sei. Sie ordnete dabei an, es seien die Prüfungsunterlagen und Resultate der provisorisch abgelegten Berufsprüfung 2023 nach Eintreten der Rechtskraft des Beschwerdeentscheids zu vernichten.

F.

Gegen diesen Entscheid der Vorinstanz hat der Beschwerdeführer am 10. März 2024 Beschwerde erhoben. Er stellt die folgenden Anträge:

"1. Der Vorinstanz ist die Möglichkeit zu gewähren, den angefochtenen Beschwerdeentscheid in Wiedererwägung zu ziehen (Art. 58 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 und 2 lit. c^{bis} VwVG).

2. Bei Wiedererwägung durch die Vorinstanz ist die vorliegende Beschwerde abzuschreiben und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis zu löschen.

Bei ausbleibendem neuen Entscheid:

3. Die vorliegende Beschwerde ist gutzuheissen.

4. Der Beschwerdeentscheid der Vorinstanz ist aufzuheben.

5. Der Beschwerdeführer ist nachträglich für die absolvierte Berufsprüfung 2023 definitiv zuzulassen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner."

Zur Begründung bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass er alle Voraussetzungen für die Zulassung zu der in Frage stehenden Berufsprüfung erfülle. In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt er zudem eine übermässige Verfahrensdauer vor der Vorinstanz und die Befangenheit der vorinstanzlichen Entscheidträger.

G.

Mit Eingabe vom 10. April 2024 teilte der Beschwerdeführer mit, er habe zwischenzeitlich die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 absolviert und bestanden. Er reichte eine entsprechende Prüfungsverfügung der Erstinstanz vom 26. März 2024 ein.

H.

In ihrer Vernehmlassung vom 16. Mai 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde.

I.

Die Erstinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 17. Juni 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

J.

Am 24. September 2024 ersuchte der Beschwerdeführer unter anderem um Akteneinsicht zur Vorbereitung seiner Replik.

K.

Mit Verfügung vom 26. September 2024 wies die Instruktionsrichterin den Antrag des Beschwerdeführers auf Akteneinsicht ab, weil dieser über sämtliche Akten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens verfüge.

L.

Am 30. September 2024 ersuchte der Beschwerdeführer erneut um Akteneinsicht. Er argumentierte, die Vorinstanz habe von der Erstinstanz unvollständige Akten erhalten.

Zudem stellte er Antrag auf Sistierung des Verfahrens. Er brachte zur Begründung vor, er habe Strafanzeige gegen seinen ehemaligen Arbeitgeber und gegen einen Mitarbeiter der Erstinstanz eingereicht. Eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Vorliegen des Anzeigeberichts der Polizei ermögliche es ihm, die Erkenntnisse aus den Strafverfahren zur Sachverhaltsfeststellung im vorliegenden Verfahren zu verwenden.

M.

Am 3. Oktober 2024 reichte der Beschwerdeführer seine Replik ein.

N.

Mit Verfügung vom 9. Oktober 2024 wies die Instruktionsrichterin den Antrag des Beschwerdeführers auf Sistierung des Beschwerdeverfahrens ab. Zudem forderte sie die Erstinstanz zur Einreichung eines Verzeichnisses ihrer Verfahrensakten auf.

O.

Am 15. Oktober 2024 reichte die Erstinstanz ein Verzeichnis ihrer Verfahrensakten ein.

P.

Mit Verfügung vom 20. November 2024 wies die Instruktionsrichterin den Antrag des Beschwerdeführers auf Akteneinsicht ab. Sie begründete ihre Verfügung damit, dass die Verfahrensakten, welche die Vorinstanz eingereicht hatte, im Lichte des Verzeichnisses der Erstinstanz vollständig erschienen. Der Beschwerdeführer bringe zudem keine konkreten Hinweise für die geltend gemachte Unvollständigkeit der erstinstanzlichen Akten vor.

Des Weiteren lud die Instruktionsrichterin den Beschwerdeführer ein, dem Gericht mitzuteilen, ob er an seiner Beschwerde festhalten oder sie zurückziehen wolle. Sie verwies darauf, dass er zwischenzeitlich die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 absolviert und bestanden habe.

Q.

In seiner Eingabe vom 4. Dezember 2024 hält der Beschwerdeführer an seiner Beschwerde fest. Des Weiteren stellt er erneut Antrag auf Akteneinsicht.

R.

Auf die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten und die von ihnen eingereichten Unterlagen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**1.**

Das Bundesverwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 61 Abs. 2 Berufsbildungsgesetz, BBG, SR 412.10 i.V.m. Art. 31 und 33 Bst. d VGG).

2.

Die übrigen formellen Voraussetzungen für die Beurteilung der Beschwerde geben mit Ausnahme der Legitimation keinen Anlass zu weiteren Ausführungen.

2.1 Die Legitimation zur Beschwerde setzt insbesondere ein schutzwürdiges Interesse des Beschwerdeführers voraus (Art. 48 Abs. 1 Bst. c VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Dieses muss aktuell und praktisch sein und auch im Zeitpunkt des Urteils bestehen (vgl. Urteil des BVerG B-6013/2019 vom 24. Juni 2021 E. 1.2). Es obliegt dem Beschwerdeführer, sein Interesse zu substantiieren (vgl. Urteil des BVerG B-3497/2021 vom 8. Juni 2022 E. 1.2.2.1).

Vorliegend hat der Beschwerdeführer die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 im Frühjahr 2024 absolviert und bestanden (vgl. Sachverhalt, G); er verfügt seit dem Erhalt der Prüfungsverfügung der Erstinstanz vom 26. März 2024 über einen entsprechenden eidgenössischen Fachausweis. Eine Zulassung zur Berufsprüfung 2023 – wie sie der Beschwerdeführer in der Beschwerde beantragt (vgl. Sachverhalt, F) – wäre zum jetzigen Zeitpunkt daher sinnwidrig, so sie denn überhaupt möglich wäre. Die Beschwerde ist in diesem Punkt mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BGE 136 III 497 E. 2.1).

2.2 Abgesehen davon ist Streitgegenstand, ob die Nichtzulassung zur Berufsprüfung 2023 rechtmässig war. Es fragt sich, ob der Beschwerdeführer noch ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung dieser Frage hat.

Der Beschwerdeführer bejaht ein solches Interesse. Er bringt in seiner Stellungnahme vom 4. Dezember 2024 zunächst vor, er könne bei Gutheissung der Beschwerde Schadenersatzansprüche geltend machen. Denn er habe in Zusammenhang mit der möglicherweise unnötig absolvierten Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024 finanzielle Aufwendungen gehabt. Er bringt diesbezüglich vor, die Vorinstanz habe ihm die Kosten ihres Verfahrens in Höhe von Fr. 300.– auferlegt, und für die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens habe er einen Vorschuss in Höhe von Fr. 1'000.– leisten müssen. Für die aus seiner Sicht unnötigerweise absolvierte Berufsprüfung 2024 seien des Weiteren Prüfungsgebühren im Umfang von Fr. 2'200.– angefallen. Schliesslich habe er im Verfahren vor der Vorinstanz Anwaltskosten in Höhe von Fr. 1'077.– gehabt.

Der Beschwerdeführer weist zutreffend darauf hin, dass die materielle Beurteilung der Beschwerde im Falle einer Gutheissung eine für ihn vorteilhafte Kostenregelung im vorliegenden Verfahren und im Verfahren der Beschwerdeinstanz zur Folge haben könnte. Auch hätte er die Aussicht auf eine Rückerstattung der Prüfungsgebühr für die Berufsprüfung 2024 (vgl. Ziff. 3.4 der Prüfungsordnung).

Weitere finanzielle Aufwendungen wären jedoch im Staatshaftungsverfahren nach Massgabe des Verantwortlichkeitsgesetzes (VG, SR 170.32) geltend zu machen. Die Anspruchsvoraussetzung der Rechtswidrigkeit der Schadenszufügung nach Art. 3 Abs. 1 VG unterscheidet sich dabei von dem – in diesem Verfahren anwendbaren – Beurteilungsmassstab der Verletzung von Bundesrecht nach Art. 49 Bst. a VwVG (vgl. E. 3; BGE 118 Ia 488 E. 1c). Ob eine Gutheissung der Beschwerde für den Beschwerdeführer insoweit von Nutzen wäre, erscheint daher zweifelhaft.

In einem ähnlichen Fall hatte das Bundesverwaltungsgericht zu beurteilen, ob ein Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Urteils ein aktuelles Rechtsschutzinteresse habe, nachdem er während des Beschwerdeverfahrens die umfassende Aufnahmeprüfung für die Zulassung zu einem Studiengang an der ETH absolviert und bestanden hatte. Es erwog, dass ihm wegen der verweigerten Zulassung zur reduzierten Aufnahmeprüfung zwar zusätzliche Kosten entstanden seien. Ob sich daraus ein aktuelles Rechtsschutzinteresse ableiten lässt, brauche allerdings nicht abschliessend beurteilt zu werden, zumal die Beschwerde ohnehin – aus materiellen Gründen – abzuweisen sei (vgl. Urteil des BVGer B-3497/2021 vom 8. Juni 2022 E. 1.2, m.w.H.).

Die vorliegende Sachverhaltskonstellation ist mit jenem Fall vergleichbar, weshalb auch hier – im Lichte der Rechtsweggarantien von BV und EMRK – offengelassen werden kann, ob ein aktuelles Rechtsschutzinteresse vorliegt.

3.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in Prüfungssachen umfassende Kognition, soweit es um verfahrensrechtliche Fragen und die Auslegung von Rechtsnormen geht (Art. 49 Bst. a VwVG; vgl. Urteil des BVGer B-5621/2018 vom 19. Juni 2019 E. 2.5).

4.

Der Beschwerdeführer rügt mehrere formelle Mängel im vorinstanzlichen Verfahren. Diese Rügen sind vorab zu behandeln.

4.1 Er macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe das Beschleunigungsgebot nach Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 EMRK verletzt, zumal ihr Verfahren mehr als ein Jahr gedauert habe.

Nach Art. 29 Abs. 1 BV hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf eine Beurteilung innert angemessener Frist. Ob die Dauer eines Verfahrens angemessen ist, ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Hierzu zählen etwa der Umfang und die Komplexität des Verfahrens sowie das Verhalten der betroffenen Privaten und der Behörden (vgl. BGE 144 II 486 E. 3.2 und – in Bezug auf Art. 6 EMRK – EGMR, Kudla/Polen, Urteil vom 26. Oktober 2000, Nr. 30210/96, Rz. 124 ff.).

Das Verfahren vor der Vorinstanz hat rund 14 Monate gedauert. Aufgrund des mehrfachen Schriftenwechsels und des erheblichen Aktenumfangs erscheint diese Verfahrensdauer noch nicht als unangemessen.

4.2 Der Beschwerdeführer rügt sodann eine Verletzung seines Rechts auf unbefangene Entscheidträger. Er bringt vor, die Erstinstanz habe am 15. Oktober 2023 die ihr von der Vorinstanz gesetzte Frist zur Stellungnahme verstreichen lassen. Anstatt das Verfahren fortzuführen, habe die Vorinstanz mit E-Mail vom 23. Oktober 2023 bei der Erstinstanz nachgefragt, wann deren Stellungnahme erfolge. Diese Nachfrage und die "Ignorierung der selbst gesetzten Frist" drückten aus, dass die Vorinstanz das Beschwerdeverfahren nicht ohne eine weitere Stellungnahme der Erstinstanz habe fortsetzen wollen. Ein solches Vorgehen sei für ein unparteiisches Gericht ungewöhnlich.

Eine Verletzung des Anspruchs auf unbefangene Entscheidträger (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 10 Abs. 1 VwVG) liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer zeigt keine Umstände auf, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit der vorinstanzlichen Entscheidträger begründen könnten (vgl. BGE 139 I 121 E. 5.1). So ist nicht einsehbar, inwiefern der Umstand, dass eine Beschwerdeinstanz sich bei der Vorinstanz nach deren säumigen Stellungnahme erkundigt, einen Anschein der Befangenheit begründen soll. Dasselbe gilt, wenn die Vorinstanz – wie der Beschwerdeführer vorbringt – im konkreten Fall jeweils der Argumentation der Erstinstanz gefolgt ist.

Dass die Behörde – was einen Befangenheitsgrund begründen kann (vgl. BGE 143 IV 69 E. 3.2, m.w.H.) – in schwerer Weise prozessuale oder materiellrechtliche Fehler begangen und dadurch Amtspflichten verletzt haben könnte, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Vielmehr ist nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz ihr Verfahren nicht ergebnisoffen geführt haben könnte.

4.3 Der Beschwerdeführer stellt in seiner Eingabe vom 4. Dezember 2024 des Weiteren einen erneuten Antrag auf Akteneinsicht. Er führt zur Begründung aus, er wolle die Verfahrensakten auf ihre Vollständigkeit prüfen. Das Bundesverwaltungsgericht habe bislang weder die Verfahrensakten der Erstinstanz erhalten noch die Verfahrensakten auf ihre Vollständigkeit detailliert überprüft. Ein Aktenverzeichnis der Erstinstanz, das mehrheitlich mit einem Aktenverzeichnis der Vorinstanz übereinstimme, beweise nicht, dass die Akten der Erstinstanz vollständig seien.

4.3.1 Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits in Zwischenverfügungen vom 26. September und 20. November 2024 Akteneinsichtsgesuche des Beschwerdeführers abgewiesen (vgl. Sachverhalt, K, P).

4.3.2 Es steht fest, dass die Erstinstanz dem Beschwerdeführer mit E-Mail vom 28. Oktober 2022 Kopien ihrer Akten zugesandt hat. Der Wortlaut dieses E-Mails lautet – soweit relevant – wie folgt:

"Anbei die Akten, welche Ihren Fall betreffen und die wir bei uns abgelegt haben." (vgl. Vorinstanz, act. 2/19, S. 84).

Der Beschwerdeführer hat diese von der Erstinstanz am 28. Oktober 2022 erhaltenen Akten im Beschwerdeverfahren der Vorinstanz eingereicht (vgl. Beilage 3 des Beilagenverzeichnisses der Beschwerde an die Vorinstanz: "Akten der SFPKIW"). Er erklärte dabei in seiner Beschwerde an die Vor-

instanz, die von der Erstinstanz am 28. Oktober 2022 erhaltenen Akten seien nicht vollständig. So sei die Korrespondenz zwischen ihm und der Erstinstanz nicht festgehalten worden. Zudem seien die Telefonate zwischen der Erstinstanz und der C._____, seiner früheren Arbeitgeberin, nicht protokolliert worden. Des Weiteren – so der Beschwerdeführer in seiner Replik vom 16. März 2023 – habe ihm das Arbeitsgericht des Kantons (...) am 8. März 2023 eine Stellungnahme der C._____ im arbeitsgerichtlichen Verfahren zugestellt. Diese enthalte in der Beilage Korrespondenz zwischen der Erstinstanz und der C._____ über das Zulassungsgesuch. Mehrere Teile derselben seien ihm unbekannt gewesen. Er verwies insbesondere auf eine E-Mail-Korrespondenz vom 12., 13. und 15. September 2022.

Die Erstinstanz räumte vor der Vorinstanz ein, dass sie dem Beschwerdeführer einzelne E-Mails, die zwischen ihr und der C._____ ausgetauscht worden seien, nicht im Rahmen der Akteneinsicht zugestellt habe. Diese unterlägen als verwaltungsinterne Akten nicht der Akteneinsicht (vgl. Duplik vom 29. Juni 2023, S. 2).

4.3.3 Betroffen ist die – dem Gericht vorliegende – Korrespondenz zwischen der Erstinstanz und der C._____ vom 12., 13. und 15. September 2022 sowie vom 8., 9. und 10. November 2022.

Der Anspruch einer Verfahrenspartei auf Akteneinsicht nach Art. 26 VwVG umfasst sämtliche verfahrensbezogenen Akten, die geeignet sind, Grundlage des Entscheids zu bilden (vgl. BGE 132 V 387 E. 3.2). Die bei der C._____ getätigten Erkundigungen dienen der Erstinstanz zumindest potentiell als Grundlage für den Zulassungsentscheid; eine Einstufung als ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienende Akten fällt ausser Betracht. Die Aktenführung der Erstinstanz und das von ihr im vorliegenden Verfahren eingereichte Aktenverzeichnis erweisen sich demzufolge als unvollständig. Die Erstinstanz hätte ihre Korrespondenz über das Zulassungsgesuch vollständig zu den Akten nehmen und in ihrem Aktenverzeichnis aufführen sollen.

4.3.4 Der Beschwerdeführer stützt seinen Antrag auf Akteneinsicht im Wesentlichen auf das Vorbringen, dass das Bundesverwaltungsgericht nicht über sämtliche Akten des erstinstanzlichen Verfahrens verfüge. Abgesehen von der unvollständigen Aktenführung der Erstinstanz bringt er jedoch keine stichhaltigen Hinweise dafür vor, dass die dem Bundesverwaltungs-

gericht vorliegenden erstinstanzlichen Akten in entscheiderelevanten Punkten noch immer unvollständig sein könnten.

4.3.5 Hinzu kommt, dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer auf Gesuch vom 15. Februar 2024 hin mit Schreiben vom selben Tag "Kopien sämtlicher Akten des Beschwerdeverfahrens" zugestellt hat, mit Ausnahme zweier Unterlagen des Beschwerdeführers selbst. Es ist unter diesen Umständen davon auszugehen, dass das Gericht – wie auch der Beschwerdeführer – über sämtliche entscheiderelevanten Akten verfügt. Der Antrag auf Akteneinsicht ist deshalb abzuweisen.

5.

5.1 In materieller Hinsicht ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz die Beschwerde zu Recht mit der Begründung abgewiesen hat, dass der Beschwerdeführer nicht über die erforderliche Berufserfahrung verfüge.

5.2 Der Beschwerdeführer wendet gegen die angefochtene Verfügung im Wesentlichen ein, er erfülle die Voraussetzung der dreijährigen hauptberuflichen Berufspraxis. Er rügt insoweit eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts und überspitzten Formalismus. Schliesslich seien die Kriterien für die Bestimmung der genügenden Berufserfahrung nicht klar genug bekannt gewesen.

Er beanstandet im Einzelnen, die Vorinstanz habe den Sachverhalt nicht nach der von ihm eingereichten Arbeitszeiterfassung der C._____ beurteilt. Die entsprechenden Unterlagen zeigten klar, dass seine bei der C._____ geleistete Arbeitszeit deutlich höher gewesen sei als die Jahresarbeitszeit von 1'680 Stunden, welche die Erstinstanz bei einem Pensum von 100% als hinreichend erachte. Die betreffende Zeiterfassung sei weitgehend unbestritten und vor dem Arbeitsgericht des Kantons (...) nur für das Jahr 2022 geringfügig umstritten gewesen. Soweit die Stundenrapporte umstritten gewesen seien, habe er diese mit Stempel der Rechtsvertretung der C._____ erneut eingereicht. Die Nichtberücksichtigung dieser Stundenrapporte durch die Vorinstanz stelle überspitzten Formalismus dar. Spätestens mit der nun vorliegenden Ergänzenden Arbeitsbestätigung der C._____ vom 8. März 2024 müsste die Vorinstanz zum Ergebnis kommen, dass er über eine hinreichende hauptberufliche Berufserfahrung verfüge. Die darin bestätigte Jahresarbeitszeit für sein 90%-Pensum von 1'716 Stunden sei höher als die von der Erstinstanz angenommene Jahresarbeitszeit für ein Vollzeitpensum von 1'680 Stunden.

5.3 Die Vorinstanz stellt sich auf den Standpunkt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung nicht erfüllt seien. Es könne dem Beschwerdeführer eine hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft lediglich im folgenden Umfang angerechnet werden:

- von "0 resp. 28,35 Monaten (falls der Beschwerdeführer die Arbeitsbestätigung [...] der C._____ vom 28. September 2022 akzeptiert)" bei der C._____;
- von 5,2 Monaten bei der D._____ (per Stichtag am 1. Februar 2023; vgl. E. 5.6), und
- von 0 Monaten bei der E._____. Die fehlende Anrechnung beruhe darauf, dass die Tätigkeit für diese nebenberuflich erfolgt sei.

Dies ergebe eine hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft von insgesamt 5,2 respektive 33,55 Monaten. Die Prüfungsordnung verlange jedoch für die Zulassung zur Prüfung drei Jahre und damit 36 Monate. Selbst bei einer Berücksichtigung der Arbeitsbestätigung der C._____ fehlten dem Beschwerdeführer 2,45 Monate.

Die eingereichten Stundentabellen könnten nicht berücksichtigt werden. Sie seien ohne Arbeitsbestätigung nicht für den Nachweis der hauptberuflichen Praxis bei unselbständig Erwerbenden geeignet. Denn aus ihnen seien weder die Funktionen und Tätigkeiten noch die Art der Anstellung in Prozenten ersichtlich.

5.4

5.4.1 Die Zulassungsvoraussetzungen für eidgenössische Berufsprüfungen werden von den zuständigen Organisationen der Arbeitswelt geregelt. Sie unterliegen der Genehmigung durch die Vorinstanz (Art. 28 Abs. 2 BBG). Die vorliegend anwendbare Prüfungsordnung (unter: <www.sfpkiw.ch> > Prüfungen > Bewirtschaftung, abgerufen am 21. Februar 2025) wurde von der Vorinstanz genehmigt.

Nach Ziff. 3.31 Bst. a der Prüfungsordnung setzt die Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung unter anderem eine dreijährige hauptberuflich erworbene Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft voraus. Der Wortlaut der Bestimmung lautet – soweit vorliegend von Bedeutung – wie folgt:

"Zur Prüfung zugelassen wird, wer (...) ein Maturitätszeugnis (...) besitzt und seit dessen Erwerb mindestens drei Jahre hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft nachweisen kann."

Die Vereinbarkeit der erwähnten Voraussetzung mit übergeordnetem Bundesrecht wird vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Es besteht auch sonstwie kein Anlass, diese zu überprüfen. Die anderen Voraussetzungen für die Zulassung sind vorliegend unbestrittenermassen erfüllt. Auf sie ist deshalb nicht weiter einzugehen.

5.4.2 Die erforderliche hauptberufliche Praxis von drei Jahren und damit 36 Monaten beruht auf einem Arbeitspensum von 100%; Teilzeitpensen werden anteilmässig angerechnet. Dies ist in Ziff. IV der Wegleitung der Erstinstanz über die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschaftung (nachfolgend: Wegleitung; unter: <www.sfpkiw.ch> > Prüfungen > Bewirtschaftung, abgerufen am 21. Februar 2025) festgehalten. Diese lautet – soweit relevant – wie folgt:

"Unter hauptberuflicher Praxis wird eine Tätigkeit zu 100% verstanden. Teilzeitpensen werden pro rata angerechnet, d.h. die erforderliche Praxisdauer verlängert sich entsprechend." (IV. Zulassungsbedingungen, Erläuterungen, S. 7)

5.5 Es stellt sich die Frage, ob auch die jeweilige Jahresarbeitszeit für die Bestimmung der anrechenbaren Berufspraxis relevant ist.

5.5.1 In der Prüfungsordnung findet sich hierzu keine Regelung. Die Erläuterungen in Ziff. IV der Wegleitung halten – wie aufgezeigt – fest, dass unter hauptberuflicher Praxis eine "Tätigkeit zu 100%" zu verstehen sei und "Teilzeitpensen" anteilmässig angerechnet würden. Die Jahresarbeitszeit wird nicht als Kriterium erwähnt. Auf der Grundlage der Erläuterungen wäre somit in zeitlicher Hinsicht – neben der Dauer des Arbeitsverhältnisses – auf das vertraglich vereinbarte Pensum abzustellen; die Jahresarbeitszeit müsste unberücksichtigt bleiben.

Das Bundesverwaltungsgericht ist nicht an die Wegleitung der Erstinstanz gebunden, die der einheitlichen sowie rechtsgleichen Verwaltungspraxis dient und insoweit mit einer Verwaltungsverordnung vergleichbar ist. Gleichwohl kann es diese bei der Entscheidungsfindung berücksichtigen, soweit sie eine dem Einzelfall gerecht werdende Auslegung der Prüfungsordnung zulässt und mit übergeordnetem Recht im Einklang steht (vgl. Urteil des BVGer A-1956/2014 vom 2. Oktober 2014 E. 4.4).

Die in der Wegleitung zum Ausdruck kommende Praxis, in zeitlicher Hinsicht auf das vereinbarte Pensum und die Dauer des Arbeitsverhältnisses, nicht aber auf die Jahresarbeitszeit abzustellen, wahrt die Rechtsgleichheit und das Willkürverbot (Art. 8 und 9 BV). Es geht damit zwar ein gewisser Schematismus einher. Gemäss den Akten erhält die Erstinstanz jedoch vor jeder Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung mehrere hundert Gesuche um Zulassung. Vor diesem Hintergrund besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer möglichst einfachen und damit praktikablen Zugangsregelung. Dieses Anliegen stünde auf dem Spiel, wenn bei der Zulassung neben dem vertraglichen Arbeitspensum auch die jeweils vereinbarte oder geleistete Jahresarbeitszeit zu berücksichtigen wäre. Im Übrigen ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Jahresarbeitszeit in den einzelnen Berufen der Immobilienbranche derart massive Unterschiede aufweist, dass sich vorliegend eine Berücksichtigung derselben bei der Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung aufdrängt. Vielmehr brächte ein solches Vorgehen – neben einem wohl kaum vernünftig bewältigbaren Verwaltungsaufwand – potentielle Ungleichheiten und Rechtsunsicherheiten mit sich.

Der in der Wegleitung vorgesehene Ansatz beruht auf sachlichen Gründen und hält insoweit vor dem Willkürverbot (Art. 9 BV) stand. Es ist sodann nicht erkennbar, dass die in Frage stehende Praxis vorliegend zu einem stossenden Ergebnis führen könnte. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, kann auch in beweisrechtlicher Hinsicht nicht ohne Weiteres auf die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Jahresarbeitszeit abgestellt werden.

5.5.2 Die C. _____ bestätigt in der Ergänzenden Arbeitsbestätigung vom 8. März 2024 eine Jahresarbeitszeit des Beschwerdeführers von 1'716 Stunden (gerundet) im Rahmen eines Pensums von 90%. Sie führt darin unter anderem folgendes aus:

"Herr A. _____ war vom 13. November 2019 bis zum 27. Juni 2022 in einem 90% Pensum bei der C. _____ in (...) tätig, was gemäss Arbeitsvertrag einer Jahresarbeitszeit von 1'970.9 Stunden (inkl. Ferien [F] und Feiertage [FE]), und damit einer Jahresarbeitszeit von 1'716.12 Stunden (exkl. F und FE) entsprach. Um Herrn A. _____ die Weiterführung seines berufsbegleitenden Studiums zu ermöglichen, wurde auf seinen Wunsch hin dieses 90%-Pensum mit der oben genannten Jahresarbeitszeit vereinbart."

Die von der C. _____ für ein Pensum von 90% bestätigte Jahresarbeitszeit ist damit höher als die von der Erstinstanz für ein Vollzeitpensum angenommene Jahresarbeitszeit von 1'680 Stunden (vgl. Duplik vom 29. Juni 2023, S. 3; dies auf der Basis einer Wochenarbeitszeit von 40 Stunden

sowie von 30 Tage Ferien und 10 Feiertagen). Weder die Erstinstanz noch die C._____ führen jedoch für ihre Angaben empirische Belege an; die entsprechenden Angaben können daher nicht überprüft werden. Die Bestätigung der C._____ verweist zwar für die vereinbarte Jahresarbeitszeit auf einen "Arbeitsvertrag". Es liegt jedoch kein schriftlicher Arbeitsvertrag in den Akten, der die angeführte Jahresarbeitszeit bestätigen könnte. Es fällt sodann auf, dass die C._____ die Bestätigung erst rund eineinhalb Jahre nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses im Rahmen eines arbeitsgerichtlichen Vergleichs ausgestellt hat.

Aus diesen Gründen besteht kein Anlass, in Abweichung von der in der Wegleitung aufgezeigten Praxis zusätzlich die Jahresarbeitszeit zu berücksichtigen. Die anrechenbare Berufspraxis bestimmt sich demzufolge – soweit die unselbständige Erwerbstätigkeit in Frage steht – nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses und dem vereinbarten Pensum; die vereinbarte Jahresarbeitszeit ist insoweit unerheblich. Für die allenfalls darüber hinausgehend tatsächlich geleistete Arbeitszeit muss sinngemäss dasselbe gelten.

5.6 Gemäss den Erläuterungen in Ziff. IV der Wegleitung müssen die erforderlichen Praxisjahre "im Zeitpunkt der Prüfung erreicht" sein. Die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 fand Mitte Februar 2023 statt. Es ist deshalb sachgerecht, für die Ermittlung der anrechenbaren Berufspraxis auf die Verhältnisse per 1. Februar 2023 abzustellen. Die entsprechende Beurteilung der Vor- und der Erstinstanz ist zutreffend (vgl. Beschwerdeentscheid der Vorinstanz, Ziff. 12.4; Vernehmlassung der Erstinstanz vom 20. Januar 2023 und Duplik der Erstinstanz vom 29. Juni 2023).

5.6.1 Es obliegt dem Gesuchsteller nachzuweisen, dass er die Voraussetzungen für die Zulassung erfüllt. Dies ergibt sich aus seiner Mitwirkungspflicht im Gesuchsverfahren (Art. 13 Abs. 1 lit. a VwVG) und dem Wortlaut von Ziff. 3.31 der Prüfungsordnung ("wer ... nachweisen kann").

Die einzureichenden Nachweise werden in Ziff. 3.2 der Prüfungsordnung festgelegt. Danach sind der Anmeldung unter anderem "Kopien der für die Zulassung geforderten Ausweise und Arbeitszeugnisse" beizufügen. Dies ist nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass der Nachweis der erforderlichen Berufspraxis primär durch Arbeitszeugnisse oder Arbeitsbestätigungen zu erfolgen hat. Entsprechendes ergibt sich auch aus dem Merkblatt zur Prüfungsanmeldung. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Kriterien für die Bestimmung der Berufserfahrung seien mit Blick auf die

einzureichenden Unterlagen nicht klar genug bekannt gewesen, ist daher unbegründet. Dass der Nachweis der erforderlichen Berufspraxis in erster Linie durch Arbeitszeugnisse oder -bestätigungen zu erfolgen hat, ist auch sachgerecht.

5.6.2 Es steht aufgrund der Akten fest und ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer vom 13. November 2019 bis zum 27. Juni 2022 für die C._____ im Bereich der Immobilienbewirtschaftung tätig war. Dementsprechend dauerte das Arbeitsverhältnis bei der C._____ 31,5 Monate.

Es ist dabei von einem vertraglichen Arbeitspensum von 90% auszugehen; dies aufgrund der in den Akten liegenden Arbeitsbestätigungen der C._____. Der Beschwerdeführer bringt nicht substantiiert vor, dass das vereinbarte Pensum höher gewesen wäre.

5.6.3 Der Beschwerdeführer wendet ein, dass er bei der C._____ wesentlich mehr als sein vertragliches Pensum gearbeitet habe. Wie erwähnt (vgl. E. 5.5), bestimmt sich die anrechenbare Praxis nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses und dem vertraglichen Pensum. Der Einwand kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Aus denselben Gründen müssen die hierzu eingereichten Arbeitszeittabellen unberücksichtigt bleiben.

Abgesehen davon wären die Tabellen auch nicht als Beweismittel geeignet. Sie umfassen zwar den Zeitraum von November 2019 bis und mit Juni 2022 und weisen für die einzelnen Arbeitstage Arbeitsbeginn und Arbeitsende sowie die geleistete Arbeitszeit aus. Sie enthalten jedoch – worauf die Vorinstanz zutreffend hinweist – keine Angaben über die konkreten Funktionen und Tätigkeiten sowie über den Umfang der Anstellung in Prozenten. Im Übrigen geben sie keinen hinreichenden Aufschluss über die Hintergründe ihrer Erstellung; dies gilt auch für die im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichte Zeiterfassung für das Jahr 2022.

B._____ hat als früherer Vorgesetzter des Beschwerdeführers bei der C._____ mit E-Mail vom 25. November 2024 zwar bestätigt, dass die Tabellen korrekt seien. Dieser Umstand vermag jedoch an der fehlenden Beweiskraft nichts zu ändern, zumal die Bestätigung keine weiteren Erläuterungen umfasst.

5.6.4 Daraus resultiert eine anrechenbare Berufspraxis bei der C._____ von maximal 28,35 Monaten (31,5 Monate x 0.9). Die Beurteilung der Vorinstanz ist insoweit zutreffend.

5.7

5.7.1 Das Arbeitsverhältnis mit der D. _____ dauerte vom 15. August 2022 bis 30. Juni 2023 (10,5 Monate). Das Pensum betrug 80%. Dies ergibt sich aus dem – unbestrittenen – Arbeitszeugnis der D. _____ vom 15. Juni 2023 (vgl. Triplik vom 3. September 2023 im vorinstanzlichen Verfahren).

Am 1. Februar 2023 (vgl. zum massgebenden Stichtag E.5.6) hatte dieses Arbeitsverhältnis 5,5 Monate gedauert und nicht, wovon die Vorinstanzen ausgehen, 6,5 Monate. Die anrechenbare Berufspraxis beträgt demzufolge 4,4 Monate (5,5 Monate x 0,8).

5.7.2 Die dem Beschwerdeführer anrechenbare Berufspraxis, die er bei der C. _____ und der D. _____ erworben hat, beträgt damit insgesamt maximal 32,75 Monate (28,35 und 4,4 Monate).

5.7.3 Die im Rahmen der E. _____ erworbene Berufspraxis hat die Vorinstanz zu Recht nicht angerechnet. Der Beschwerdeführer hat diese gemäss den Akten nebenberuflich erworben; sie kann daher nicht als hauptberufliche Praxis im Sinne von Ziff. 3.3 der Prüfungsordnung eingestuft werden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren stellt der Beschwerdeführer dies auch nicht in Frage. Dasselbe gilt für die weiteren Tätigkeiten des Beschwerdeführers, die er neben seinen jeweiligen Arbeitsverhältnissen für die C. _____ und die D. _____ ausgeübt hat.

5.8 Demzufolge erfüllte der Beschwerdeführer mit einer anrechenbaren Berufspraxis von rund 33 Monaten (32,75 Monate) die Zulassungsvoraussetzung der hauptberuflichen Berufspraxis von drei Jahren nicht. Soweit der Beschwerdeführer eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und überspitzten Formalismus rügt, kann ihm nicht gefolgt werden. Damit erweist sich der Beschwerdeentscheid der Vorinstanz, wonach der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für die Zulassung zur Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 nicht erfülle, als rechtmässig.

5.9 Die Voraussetzungen für die Zulassung wären im Übrigen selbst dann nicht erfüllt, wenn die Tätigkeit bei der C. _____ zu 100% angerechnet würde. Denn in einem solchen Fall beliefe sich die hauptberufliche Praxiserfahrung auf insgesamt 35,9 Monate (31,5 Monate bei der C. _____ und 4,4 Monate bei der D. _____; vgl. E. 5.6.4 ff.). Die notwendige dreijährige hauptberufliche Praxis wäre auch in diesem Fall nicht gegeben. Dass der Beschwerdeführer die geforderte Praxis nur knapp verfehlte,

änderte daran nichts, zumal die Prüfungsordnung keine Ausnahmeregelung vorsieht, die in besonderen Fällen eine Abweichung von der erforderlichen Berufspraxis erlaubt (vgl. Urteil des BVGer B-1253/2013 vom 12. September 2013 E. 6).

6.

Die Vorinstanz ordnet in der angefochtenen Verfügung die Vernichtung der Prüfungsunterlagen und Resultate der provisorisch abgelegten Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 nach Eintreten der Rechtskraft der Verfügung an.

Der Beschwerdeführer wendet hiergegen in seiner Eingabe vom 10. April 2024 ein, die Massnahme sei nicht verhältnismässig. Deren verfolgtes Ziel sei vermutlich gewesen, ihm keinen Vorteil für spätere Berufsprüfungen zu gewähren. Es gebe mit Blick auf die nunmehr bestandene Berufsprüfung 2024 jedoch keinen Grund mehr, die betreffenden Unterlagen zu vernichten. Schliesslich sei unklar, aufgrund welcher Rechtsgrundlage diese Massnahme erfolgen solle.

Der Beschwerdeführer weist zwar zu Recht darauf hin, dass der Zweck dieser Anordnung insoweit weggefallen ist, als sie darauf abzielte, ihm keinen Vorteil bei einer Prüfungswiederholung zu verschaffen. Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführer jedoch lediglich vorsorglich zur Berufsprüfung 2023 zugelassen, nachdem mit einer rechtzeitigen Entscheidung über die Zulassung nicht mehr zu rechnen war. Sie kam alsdann zur Einschätzung, dass der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für eine Zulassung zur Berufsprüfung 2023 nicht erfüllt hat. Diese Beurteilung erweist sich im vorliegenden Verfahren als zutreffend. Es ist bei dieser Ausgangslage nicht erkennbar, gestützt auf welche Grundlage der Beschwerdeführer einen Anspruch auf Einsicht in diese Unterlagen haben könnte. Es handelt sich jedenfalls nicht um verfahrensbezogene Akten, die vom Anspruch auf Akteneinsicht erfasst wären (vgl. E. 4.3.2 f.). Er vermag auch kein schutzwürdiges Interesse an einer Einsicht in die Resultate und Prüfungsunterlagen der Berufsprüfung 2023 darzutun. Ein solches ist mit Blick auf die bestandene Berufsprüfung 2024 und den Ausgang des vorliegenden Verfahrens auch nicht erkennbar.

7.

7.1 Bei diesem Verfahrensausgang sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 63 Abs. 1 VwVG). Die Bemessung richtet sich nach dem gestützt auf Art. 16 Abs. 1 Bst. a VGG erlassenen

Reglement des Bundesverwaltungsgerichts über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2). Danach bemisst sich die Gerichtsgebühr nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 2 Abs. 1 VGKE). Im Lichte dieser Kriterien werden die Verfahrenskosten vorliegend auf Fr. 1'000.– festgesetzt. Dieser Betrag wird dem in selber Höhe geleisteten Kostenvorschuss entnommen.

7.2 Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Eingabe vom 4. Dezember 2024 die unentgeltliche Rechtspflege unter Bestellung einer unentgeltlichen Rechtsvertretung.

Der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege (Art. 29 Abs. 3 BV) umfasst nebst der unentgeltlichen Prozessführung auch die unentgeltliche anwaltliche Verbeiständung. Er setzt die Bedürftigkeit der Partei sowie die Nichtaussichtslosigkeit der hauptsächlichen Prozessbegehren voraus (vgl. Art. 65 Abs. 1 VwVG). Die Gewährung der unentgeltlichen Verbeiständung muss zudem zur Wahrung der Rechte der Partei notwendig sein (Art. 65 Abs. 2 VwVG; Urteil des BVGer D-4660/2019 vom 19. Mai 2000 E. 2.1).

Der Antrag ist unbegründet. Zunächst kann aufgrund der Akten nicht von der Bedürftigkeit des Beschwerdeführers ausgegangen werden. (Angaben zur Vermögenssituation)

Des Weiteren fehlt es auch an der Notwendigkeit einer anwaltlichen Rechtsvertretung: Der Beschwerdeführer ist Jurist (MLaw) und hat durch seine zahlreichen prozessualen Eingaben zum Ausdruck gebracht, dass er sehr wohl in der Lage ist, seine Interessen selbst zu vertreten. Es bestehen darüber hinaus keine Sach- oder Rechtsfragen, die eine anwaltliche Vertretung notwendig erscheinen lassen würden.

7.3 Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 64 Abs.1 VwVG e contrario).

8.

Nach Art. 83 Bst. t BGG können Entscheide über das Ergebnis von Prüfungen und anderen Fähigkeitsbewertungen nicht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden. Diese Ausschlussbestimmung zielt auf Prüfungsergebnisse im eigentlichen Sinn, nicht aber auf andere Entscheide im Zusammenhang mit

Prüfungen, wie insbesondere solche organisatorischer oder verfahrensrechtlicher Natur (vgl. BGE 147 I 73 E. 1.2).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

2.

Der Antrag des Beschwerdeführers auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

Nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zur Bezahlung der Kosten verwendet.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Dieses Urteil geht an den Beschwerdeführer, die Vorinstanz, die Erstinstanz und das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF).

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Die vorsitzende Richterin:

Der Gerichtsschreiber:

Mia Fuchs

Robert Weyeneth

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG gegeben sind. Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: 18. März 2025

Zustellung erfolgt an:

- den Beschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)
- die Erstinstanz (Gerichtsurkunde)
- das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF; Gerichtsurkunde)